PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Quatrième trimestre de 2004

La construction résidentielle diminuera en 2005

Aperçu

Mises en chantier
2004 : 226 800
2005 : 210 200

Ventes de logements existants
2004 : 462 600
2005 : 445 900

Mises en chantier d'habitations : Soutenue par des facteurs économiques favorables, la construction résidentielle atteindra en 2004 son plus haut niveau des 17 dernières années. En 2005, les mises en chantier d'habitations diminueront sous l'effet conjugué de certains facteurs qui feront ralentir l'activité sur le marché du neuf.

Ventes de logements existants : En 2004, les ventes de logements existants battront tous les records pour la troisième année d'affilée, puis elles se replieront en 2005 avec la hausse des frais de possession qui ralentira les ventes.

Prix des habitations : Depuis 2002, le taux de croissance des prix avoisine ou dépasse 10 % en conséquence du nombre record de ventes et de la rareté des inscriptions, une situation qui a profité aux vendeurs. Avec l'affaiblissement des ventes et la remontée du nombre d'inscriptions l'an prochain, l'augmentation des prix se modérera. (Voir la page 3)

3 APERÇU NATIONAL

4 TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION

6 RAPPORT SPÉCIAL COÛTS DE CONSTRUCTION : LES PRESSIONS S'ACCENTUENT

8 RAPPORTS PROVINCIAUX

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 TABLEAUX DES PRÉVISIONS

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Le secteur de la construction résidentielle est en plein essor cette année dans la province, et il n'y a aucun signe de ralentissement pour l'an prochain. La forte progression de l'emploi, l'intensification de la migration interprovinciale et la grande confiance des consommateurs continueront de stimuler la demande de logements. La Colombie-Britannique sera la seule province à enregistrer une augmentation des mises en chantier d'habitations en 2005. (Voir la page 8)

Alberta : C'est en Alberta que l'économie croîtra le plus rapidement au pays cette année et l'an prochain, notamment grâce aux niveaux toujours élevés de l'investissement dans le secteur du pétrole et du gaz. Les excédents budgétaires prévus et la hausse des exportations vers les États-Unis alimenteront aussi le dynamisme économique de la province. Malgré la forte expansion de l'économie, le nombre de mises en chantier d'habitations fléchira en 2004 et en 2005. (Voir la page 9)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au (613) 748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/Produits_Nationaux.html#nho

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en octobre 2004.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du premier trimestre de 2005. Sa diffusion est prévue pour le mois de février.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2004-Q04

Perspectives nationales

En détail

Les mises en chantier d'habitations au Canada sont en voie de se chiffrer cette année à 226 800 – leur niveau le plus élevé des 17 dernières années et le deuxième en importance depuis 1978. Elles descendront toutefois à 210 200 en 2005, en conséquence du ralentissement de la construction résidentielle attendu dans les prochains mois.

Les bas taux hypothécaires continuent d'alimenter l'activité sur le marché de l'habitation en conservant les frais de possession à un niveau peu élevé malgré la forte croissance des prix. Le dynamique marché des logements existants continue d'enregistrer des ventes records, alors que le nombre d'inscriptions reste limité. Par conséquent, bon nombre d'acheteurs potentiels ont préféré le marché du neuf à celui de la revente. Ce débordement de la demande sur le marché du neuf devrait s'estomper à mesure que le rapport ventes-nouvelles inscriptions se repliera au cours des mois à venir.

Même si la croissance de l'emploi a ralenti quelque peu ces derniers mois, les 285 000 postes qui auront été créés cette année et les 301 000 autres attendus en 2005 favoriseront la formation de ménages. Les taux hypothécaires ont relativement peu fluctué en 2004 et ils demeurent attrayants pour les acheteurs potentiels. Avec la hausse des frais de possession l'an prochain, la demande de logements diminuera par rapport au niveau record où elle se trouve en ce moment.

La construction de maisons individuelles fléchira en 2005

Les mises en chantier de maisons individuelles atteindront en 2004 leur plus haut niveau des 16 dernières années, c'est-à-dire 127 500, avant de régresser de 7,5 % en 2005 pour s'établir à 118 000. On prévoit que, l'an prochain, la construction de maisons individuelles se repliera dans toutes les provinces, sauf en Colombie-Britannique, où elle devrait augmenter légèrement par rapport à 2004. Les baisses les plus importantes sont attendues à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve et au Québec, où il est prévu que les mises en chantier de maisons individuelles baisseront de 14,2 %, 12,6 % et 10,5 % repectivement.

La construction de collectifs diminuera l'an prochain

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) culmineront cette année à 99 300 – du jamais vu en 18 ans – avant de descendre à 92 200 en 2005. Les hausses relevées du côté des maisons en rangée et des appartements feront augmenter le nombre de logements mis en chantier en 2004, tandis que le nombre de jumelés devrait être à peu près identique à celui enregistré en 2003. Si le nombre de mises en chantier de collectifs a progressé cette année au pays, c'est surtout parce qu'il a fortement augmenté au Québec et en Colombie-Britannique, neutralisant ainsi le recul enregistré en Ontario et en Alberta. En 2005, l'accroissement de la construction de collectifs attendu en Colombie-Britannique et dans la région de l'Atlantique ne sera pas assez fort pour faire contrepoids aux diminutions qui sont prévues ailleurs au Canada.

Les ventes S.I.A.® atteindront un record absolu en 2004

Cette année, sur le vigoureux marché des logements existants, les ventes briseront tous les records pour la troisième année d'affilée et se chiffreront à 462 600. Elles se raffermiront partout au pays, sauf en Nouvelle-Écosse, où elles se replieront pour la deuxième année de suite. Les reventes S.I.A.® s'affaibliront de 3,6 % en 2005; les plus importantes baisses seront enregistrées en Alberta et en Colombie-Britannique, tandis qu'une légère hausse est prévue au Manitoba, en Saskatchewan et au Nouveau-Brunswick.

La croissance des prix ralentira durant la prochaine année

À mesure que les ventes s'essouffleront, après avoir affiché un rythme record, et que le nombre d'inscriptions se redressera, il y aura relâchement des pressions qui s'exercent sur les prix des logements existants. À bien des endroits au Canada, le marché de la revente a été favorable aux vendeurs, ce qui s'est traduit par des hausses de prix se chiffrant à 10,4 % en 2002 et à 9,7 % en 2003. La progression du nombre d'inscriptions et la modération des ventes permettront aux marchés de l'existant de tendre davantage vers l'équilibre l'an prochain, ce qui entraînera une décélération de la croissance des prix. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen augmente de 9,2 % cette année puis de 5,3 % l'an prochain.

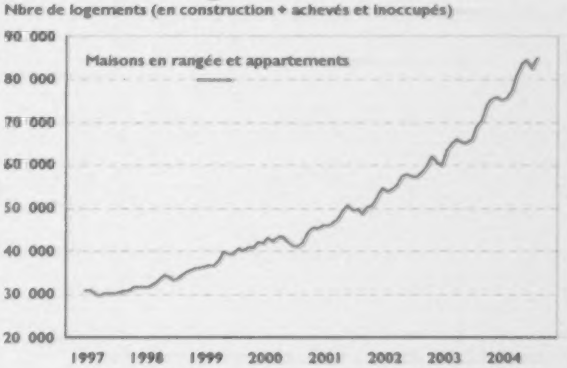
Augmentation des stocks de maisons en rangée et d'appartements neufs

La majorité des maisons individuelles sont mises en chantier seulement après avoir été vendues, alors que, d'après des données recueillies par le réseau canadien d'analystes de la SCHL, on trouve une proportion relativement plus importante de maisons en rangée et d'appartements qui ne sont pas vendus d'avance. Devant l'augmentation des stocks[1] subséquente, certains promoteurs ont retardé la mise en chantier d'ensembles de logements collectifs.

Sous l'effet conjugué du refroidissement de la demande et de l'accroissement des stocks de logements neufs, les mises en chantier de collectifs devraient diminuer de 7,2 % en 2005. Cette tendance ne se manifestera pas partout au Canada. En effet, l'an prochain, les mises en chantier de collectifs présenteront un taux de décroissance à deux chiffres à l'Î.-P.-É., au Québec, en Saskatchewan et au Manitoba, tandis qu'elles évolueront à la hausse au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, à Terre-Neuve et en Colombie-Britannique.

[1] logements en construction et logements achevés et inoccupés

Augmentation des stocks de logements neufs



Source : SCHL - RMCA et RLEM

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

L'expansion économique a pris de la vigueur au Canada, le taux de croissance annualisé du produit intérieur brut (PIB) réel étant monté à 4,3 % au deuxième trimestre de cette année. Le ralentissement de l'augmentation des dépenses de consommation a entravé la croissance économique, la demande intérieure finale ayant affiché un taux de progression inférieur de deux tiers à celui de l'économie. Un des moteurs importants de l'économie canadienne au deuxième trimestre a été la forte hausse de la demande de biens canadiens aux États-Unis. Les exportations de produits et matériaux industriels, de produits de l'automobile, d'équipement et de matériel ont été particulièrement florissantes.

Les stocks d'entreprises non agricoles ont poursuivi leur tendance à la baisse amorcée au premier trimestre de 2004, épongeant ainsi graduellement l'accumulation des stocks observée à la fin de 2003. Cependant, cette diminution a été en grande partie contrebalancée par l'augmentation des stocks d'entreprises agricoles. L'économie canadienne, qui affichait un taux de croissance de 1,8 % au premier semestre, devrait progresser de 3 % en 2004 et de 3,4 % en 2005.

Au deuxième semestre de 2004, on peut s'attendre à un rebondissement des dépenses de consommation et de la demande intérieure finale. Une progression respectable de l'emploi et du revenu, conjuguée à une solide hausse du revenu disponible et à un degré élevé de confiance chez les consommateurs, devrait inciter un grand nombre de Canadiens à dépenser. Malgré la récente flambée des prix du pétrole, le taux d'inflation global demeure bien à l'intérieur de la fourchette cible établie par la Banque du Canada.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas par comparaison aux normes historiques. Les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient demeurer relativement stationnaires ou augmenter légèrement d'ici à la fin de l'année, puisqu'ils ont déjà suivi le mouvement à la hausse des rendements obligataires ce printemps. Ces taux se mettront à monter en 2005, gagnant de 50 à 100 points de base, et devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,75-6,00 %, 5,75-6,75 % et 6,25-7,50 %.

Migration

Selon les données estimatives se rapportant aux huit premiers mois de l'année, l'immigration a augmenté de 14 % en regard de la même période en 2003. L'an dernier, le nombre d'immigrants accueillis au Canada a légèrement dépassé 221 000. En 2004, il devrait se situer plus près de la limite supérieure de la fourchette cible pour l'immigration, qui s'étend de 220 000 à 245 000.

La région métropolitaine de recensement de Toronto demeure la destination privilégiée des nouveaux arrivants. Cette année, plus de 42 % des immigrants s'y sont installés; 11 % se sont établis ailleurs en Ontario, 19 % ont choisi le Québec et 16 %, la Colombie-Britannique. Comme bon nombre des nouveaux arrivants sont d'abord locataires, l'accroissement de l'immigration stimulera la demande de logements locatifs dans certains centres.

Emploi et revenu

La croissance de l'emploi au Canada a repris au deuxième trimestre, puisque le nombre désaisonnalisé de nouveaux postes s'est chiffré à plus de 130 000. La performance de l'emploi ayant été terne en juillet et en août, ce qui fait que la croissance de l'emploi a ralenti pour se chiffrer à 44 900 postes au troisième trimestre. Cependant, grâce au bond réalisé par l'emploi ce printemps, le nombre de personnes occupées affichait en août 2004 une hausse de 1,8 % par rapport à août 2003. Un examen attentif des données révèle que la croissance de l'emploi à temps plein a été forte, tandis que celle de l'emploi a temps partiel a été léthargique. La conjoncture du marché de l'emploi a été bonne dans les secteurs liés à l'habitation. Dans le secteur de la construction et dans celui qui englobe les finances, l'assurance, l'immobilier et la location, le nombre désaisonnalisé d'emplois a augmenté respectivement de plus de 66 000. Le seul autre secteur à avoir enregistré une hausse est celui de la santé et des services sociaux.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières semble avoir plafonné près du sommet record; il tourne autour de 62,5 % depuis le début de l'année. À mesure que le pays s'approchera du plein emploi, la croissance de l'emploi tiendra davantage à l'expansion démographique qu'à une participation accrue au marché du travail. On peu s'attendre à ce que l'emploi progresse de 1,8 % cette année et de 1,9 % l'an prochain.

Au deuxième trimestre, les salaires et les revenus d'appoint se sont accrus de 4,2 % par rapport au même trimestre en 2003, signe que le revenu des travailleurs augmente dans une proportion supérieure au taux d'inflation. La hausse du revenu moyen, conjuguée à la croissance de l'emploi, alimentera l'économie canadienne, déjà fort bien portante, et stimulera la demande d'habitations.

Confiance des consommateurs

La confiance des consommateurs a repris de l'ampleur cet été, après avoir légèrement faibli au printemps. L'indice des attitudes des consommateurs est demeuré élevé en août, plus de 60 % des répondants étant d'accord pour dire que le moment était propice pour faire de gros achats (automobile, maison, etc.), ce qui est de bon augure pour la vitalité du marché de l'habitation à court terme.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires demeurent très bas en comparaison des normes historiques et continuent de stimuler le marché de l'habitation. Même si la hausse des taux hypothécaires en 2005 fera ralentir l'activité par rapport à son rythme record actuel, le marché de l'habitation demeurera très actif.
Emploi	La saine croissance de l'emploi continue de faire augmenter la demande de logements. En 2005, la création d'emplois restera forte et le taux de chômage poursuivra sa descente.
Revenu	La bonne croissance du revenu disponible incitera les consommateurs à dépenser. La progression du revenu des ménages continuera de compenser l'élévation des charges de remboursement hypothécaires.
Migration nette	Le nombre d'immigrants est en voie de se situer près de la limite supérieure de la fourchette cible établie par le gouvernement du Canada. L'accroissement démographique entraîné par la hausse du bilan migratoire continuera de soutenir le marché de l'habitation.
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) contribue peu à la formation de ménages et il le fera de moins en moins, compte tenu de la répartition par âge de la population canadienne.
Confiance des consommateurs	Chez les consommateurs, l'envie de faire de gros achats demeure élevée. La progression de l'emploi et du revenu disponible renforcera la confiance des consommateurs et favorisera la demande de logements.
Marché de la revente	Les ventes diminueront par rapport à leur niveau record actuel et le nombre d'inscriptions poursuivra son ascension, de sorte qu'un nombre accru de marchés de la revente au Canada atteindront l'équilibre.
Taux d'inoccupation	Ces dernières années, la tendance à l'accession à la propriété a fait augmenter les taux d'inoccupation. Avec le temps, la hausse des taux d'inoccupation aura des répercussions négatives sur la construction de logements locatifs.

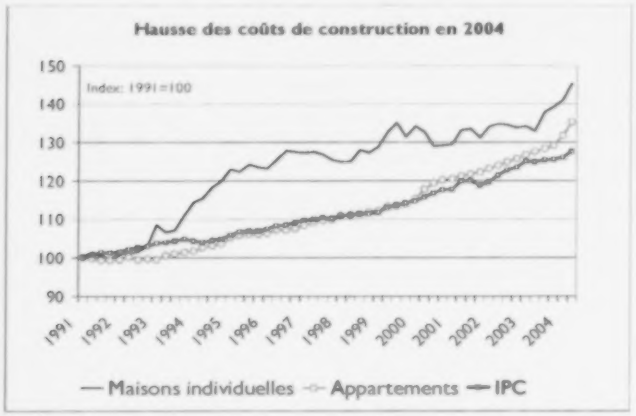
Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Coûts de construction : les pressions s'accentuent

Les coûts de construction ont bondi en 2004, après avoir augmenté dans des proportions comparables ou inférieures au taux d'inflation pendant plusieurs années. Quelles sont les causes de ces hausses et quelle incidence auront-elles sur le marché de l'habitation?

Accroissement des coûts de construction

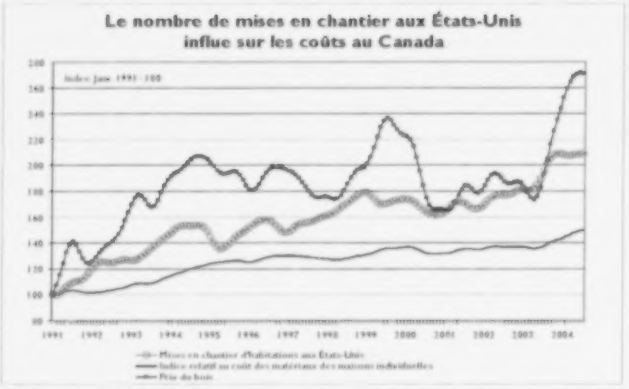
Au deuxième trimestre de 2004, les coûts de construction des maisons individuelles et des appartements étaient respectivement de 10,1 et 6,0 % plus élevés qu'un an auparavant, alors que le taux d'inflation se chiffrait à 2,2 %. Dans le cas des maisons individuelles, les coûts de construction sont mesurés au moyen d'un indice qui tient compte des prix de 39 matériaux; dans le cas des appartements, l'indice repose sur les prix proposés par des entrepreneurs dans le cadre d'un large éventail de contrats de sous-traitance. Ces prix proposés témoigneraient des salaires en vigueur, des prix des matériaux, de la dépréciation du matériel et des marges de profit.



Source : Statistique Canada (indice des prix de la construction d'immeubles d'appartements et totalisation spéciale pour l'indice relatif aux matériaux de construction des maisons individuelles)

L'indice relatif aux maisons individuelles montre que les coûts ont commencé à augmenter vers la fin de 2003, et que les dernières périodes de croissance remontaient approximativement à 1999 et 1994. Dans tous les cas, les hausses concordaient surtout avec le renchérissement des produits du bois (poteaux d'ossature, bois contreplaqué et panneaux de particules agglomérées, en particulier). Les prix du bois forment la composante la plus instable de l'indice des prix des matériaux, et leurs variations ont généralement un lien avec le rythme de la construction résidentielle aux États-Unis. Dans ce pays, le nombre de mises en chantier d'habitations a culminé en décembre 2003, mais il est demeuré relativement élevé en 2004, si bien que la demande de produits du bois est restée vive.

Pour combattre une infestation de dendroctones du pin et sauver le gros bois d'oeuvre attaqué par ces insectes, les autorités de réglementation en Colombie-Britannique ont majoré la quantité de coupe permise. Bien que cette décision puisse faire croître l'offre et atténuer les pressions qui s'exercent sur les prix, les risques de voir ces pressions s'atténuer seront limités par le fait que l'industrie tourne déjà presque à son plein potentiel.



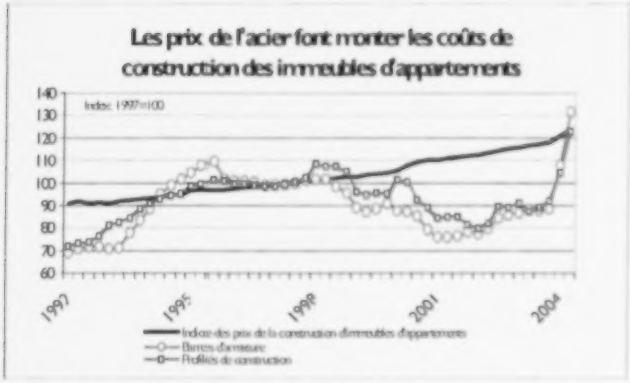
Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (IPPI et totalisations spéciales); Conference Board du Canada (e-Data)

L'indice des prix de la construction d'immeubles d'appartements est établi pour sept grandes villes canadiennes, ce qui permet d'effectuer des comparaisons. Lorsque les tendances observées dans une ville détonnent passablement, comme ce fut le cas à Toronto en 2000 et à Halifax en 1998, il semble raisonnable de conclure qu'elles sont davantage influencées par des facteurs propres à la région. L'évolution des salaires et les fluctuations inattendues de la demande qui mettent à l'épreuve le potentiel des constructeurs ou le laissent inexploité en sont des exemples.

Lorsque les coûts de construction des appartements augmentent à des rythmes comparables dans différentes villes, cela indique que les coûts sont influencés par des facteurs tels que les coûts des matériaux, qui varient peu d'une agglomération à l'autre. L'augmentation récente du prix de l'acier, qui a contribué à la hausse des coûts de construction partout au Canada, est un exemple de ce genre de facteur.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (indice des prix de la construction d'immeubles d'appartements)

Personne-ressource : Ed Heese, (416) 218-3369, eheese@cmhc-schl.gc.ca



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de l'indice des prix de la construction d'immeubles d'appartements et de l'IPPI

Dans la plupart des agglomérations, le prix des logements a augmenté plus rapidement que les coûts en 2004. Les prix des maisons individuelles neuves augmentaient à un rythme d'environ 7 % à la fin du deuxième trimestre de 2004, tandis que les coûts ont augmenté d'environ 6,5 %, principalement en raison de la hausse des prix des matériaux.

À Vancouver, les coûts relatifs à la construction d'appartements étaient de 9,0 % plus élevés au deuxième trimestre qu'à pareille époque en 2003. Cette augmentation semble toutefois dérisoire par comparaison à celle de 24 % qu'ont subie les prix des appartements pendant la même période. À Halifax, la hausse des prix des logements en copropriété, qui a été de 1,5 % au deuxième trimestre, a été inférieure à l'augmentation des coûts de 5,4 %. Par contre, au troisième trimestre, les prix ont bondi de 20,4 %. Une situation inverse s'est produite à Toronto, où l'augmentation des prix (2 %) a été inférieure à celle des coûts (5,7 %). Dans les cas où les hausses de coûts ne peuvent être entièrement refilées au consommateur, on peut s'attendre à un certain ralentissement de la construction résidentielle.

Même si les prix de l'acier et du bois sont les facteurs qui influent le plus sur les coûts à l'heure actuelle, les prix d'autres matériaux ont aussi une certaine incidence. Le prix des plaques de plâtre a augmenté dans une proportion relativement modeste de 3,8 % entre le deuxième trimestre de 2003 et celui de 2004, mais comme il s'agit d'un matériau abondamment employé dans la construction de maisons et d'appartements, son renchérissement a eu un effet notable sur les coûts.

Prix de certains matériaux
(Var. en %, entre le 2T 2003 et le 2T 2004)

Brique	3,8
Plaques de plâtre	3,8
Bois d'œuvre	35,3
Panneaux de particules agglomérées	71,4
Clous	22,7
Mousse isolante	-1,9
Béton prêt à l'emploi	2,9
Barres d'armature en acier	49,8
Profilés de construction en acier	40,9

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (IPPI)

Au cours des mois à venir, la demande de logements devrait faiblir au Canada comme aux États-Unis. Les répercussions pour les constructeurs seront contrastées. Ces derniers peuvent s'attendre à un certain relâchement de la hausse des prix des produits du bois. De nombreux analystes prévoient que la hausse des prix de l'acier se modérera, malgré les risques de pénuries périodiques auxquels ce marché devrait rester exposé. Cependant, avec la progression des prix du pétrole, les prix de certains matériaux de construction comme la mousse isolante et le béton, qui à l'heure actuelle diminuent ou augmentent quelque peu, commenceront à monter plus abruptement. La principale différence pour les constructeurs sera qu'ils auront de plus en plus de difficulté à majorer leurs prix en fonction de l'accroissement de leurs coûts. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle fléchisse sous l'effet de l'affaiblissement de la demande et des pressions croissantes qui s'exercent sur les coûts.

Indice des prix de la construction d'immeubles d'appartements
(Variation en %)

	Halifax	Montréal	Ottawa-Gatineau	Toronto	Calgary	Edmonton	Vancouver
1989	3,6	4,3	6,7	5,8	6,1	11,4	8,1
1990	2,7	2,8	4,2	2,7	4,3	4,2	3,7
1991	-2,3	-3,1	-0,2	-3,9	-0,2	-0,3	-2,8
1992	0,0	-0,7	0,2	-0,5	1,0	1,1	1,7
1993	0,7	-0,7	1,2	0,7	0,8	0,5	2,3
1994	2,0	1,5	2,1	2,6	2,1	2,1	2,4
1995	2,4	2,7	2,0	3,0	3,0	2,9	3,1
1996	1,1	1,1	1,2	1,6	0,8	1,0	1,3
1997	-1,5	2,7	1,7	1,8	1,9	2,0	1,9
1998	0,6	1,8	1,5	1,8	3,0	2,5	1,9
1999	2,6	2,2	2,3	2,8	2,6	2,3	1,1
2000	2,8	4,8	6,5	7,4	4,4	4,0	2,1
2001	1,3	2,1	3,8	4,0	3,4	3,1	1,6
2002	2,6	2,8	2,3	2,8	2,7	2,6	1,5
2003	2,5	2,6	4,0	3,8	3,1	2,6	1,3
2004	3,9	3,4	4,2	4,1	3,1	3,1	6,6

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

Personne-ressource : Ed Heese, (416) 218-3369, eheese@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

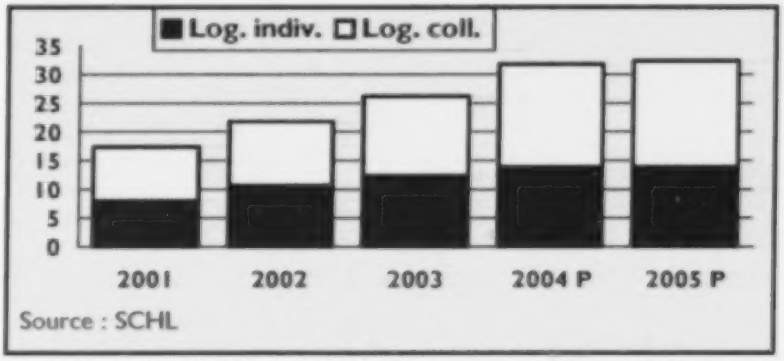
Le taux de croissance de la construction neuve ralentira en 2005

L'activité dans le secteur de l'habitation en Colombie-Britannique continuera de s'intensifier en 2005, mais plus modérément que durant les quatre années précédentes. La croissance vigoureuse de l'emploi, l'augmentation de la migration interprovinciale et la grande confiance des consommateurs stimuleront la demande de logements. Cependant, le relèvement des taux hypothécaires ralentira la croissance sur les marchés du neuf et de l'existant.

L'économie provinciale affichera une expansion de 3,0 % en 2004, grâce à l'accroissement des dépenses de consommation et de la construction résidentielle. L'an prochain, l'amélioration générale de l'économie trouvera son expression dans une progression de 3,3 % du PIB. La province bénéficiera de meilleures perspectives d'investissement commercial, du maintien de l'investissement résidentiel et du développement de la demande mondiale d'exportations britanno-colombiennes.

Par rapport à l'an dernier, c'est en Colombie-Britannique que l'emploi a cru le plus fortement au pays pour la période allant de janvier à août. Les gains résultent entièrement de l'augmentation du nombre d'emplois à plein temps, et la plupart des secteurs en ont bénéficié. En 2005, on comptera 41 000 emplois de plus dans les secteurs des biens et des services.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

La migration interprovinciale, moteur important de la demande de logements, a cessé d'être déficitaire en 2003, et on prévoit qu'elle augmentera au cours de la période visée par les prévisions. L'amélioration de la conjoncture de l'emploi en Colombie-Britannique – y compris un taux de chômage inférieur aux niveaux enregistrés ces dernières années – contribuera à attirer des gens dans la province. Le climat tempéré de cette région aura le même effet sur les personnes qui recherchent une destination pour prendre leur retraite ou vivre selon un mode vie précis.

Les mises en chantier se chiffreront à 31 700 en 2004, ce qui représentera une hausse de 21,1 % en regard de 2003, et à 32 400 en 2005. À mesure que se poursuivra l'expansion du marché de l'habitation et que l'industrie répondra à la demande de logements neufs meilleur marché, favorisée par la montée des taux hypothécaires, la tendance sera davantage aux collectifs d'habitation.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2004, le nombre de mises en chantier dans le segment des maisons individuelles affichera sa quatrième hausse annuelle de suite et atteindra 13 700 – un sommet inégalé depuis dix ans. La rareté de l'offre sur le marché de la revente continuera d'inciter les acheteurs éventuels à regarder du côté des logements neufs. La demande de maisons individuelles se traduira par 13 800 mises en chantier en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs restera dynamique en 2005. Les ensembles résidentiels se multiplient sous l'effet de la demande provenant des investisseurs et des accédants à la propriété à la recherche de logements moins dispendieux. Bien qu'on compte de plus en plus de logements en construction, les stocks restent maigres en comparaison des normes historiques, écartant toutes craintes d'une offre excédentaire. On prévoit 18 000 mises en chantier d'habitations collectives en 2004 – du jamais vu depuis dix ans – et 18 600 autres en 2005. La plupart des logements dont on commencera la construction seront des copropriétés, mais le nombre de mises en chantier de maisons en rangée devrait également évoluer à la hausse.

Reventes : Grâce à l'augmentation de la migration interprovinciale et à la faiblesse continue des taux hypothécaires, l'activité sur le marché de la revente atteindra un niveau sans précédent en 2004. Il devrait se vendre 98 000 logements existants cette année et 93 000 autres en 2005.

Prix : Les pressions haussières qui s'exercent sur les prix s'atténueront l'an prochain, étant donné l'accroissement de l'offre prévu sur les marchés du neuf et de l'existant. Cependant, pour la quatrième année de suite en 2005, le taux de croissance des prix sur le marché de la revente sera supérieur au taux d'inflation. Le prix moyen progressera de 11,4 % en 2004 et de 6,4 % en 2005, pour se situer respectivement à 289 500 et 308 000 $. La Colombie-Britannique continuera d'enregistrer le prix de revente moyen le plus élevé au Canada.

Faits saillants au niveau provincial

La Colombie-Britannique possède l'un des marchés de revente les plus actifs au pays. En 2004, près de un quart des reventes S.I.A.® au Canada ont été conclues dans cette province. Au moment même où les investisseurs se tournaient vers l'immobilier pour obtenir de meilleurs rendements, les bas taux d'intérêt ont déclenché le relâchement d'une partie de la demande qui s'était refoulée sur le marché de l'habitation, ce qui a fait grimper les ventes de logements existants. Le marché de la revente favorise actuellement les vendeurs dans la plupart des régions de la Colombie-Britannique. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions pour l'ensemble de la province se situe à 0,66 (un rapport supérieur à 0,55 dénote un marché favorable aux vendeurs). La hausse des prix a eu un effet multiplicateur sur le nombre d'inscriptions, surtout dans les régions où l'offre s'est faite rare (Vancouver, Kelowna et Victoria). En même temps, les ventes S.I.A.® ont commencé à se replier. Ces deux facteurs conjugués équilibreront davantage le marché en 2005 et ralentiront la progression des prix de revente. Toujours en 2005, les ventes de logements existants demeureront nombreuses, et les acheteurs éventuels continueront de regarder également sur le marché du neuf pour bénéficier d'un choix plus vaste.

Personne-ressource : Carol Frketich, (604) 737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

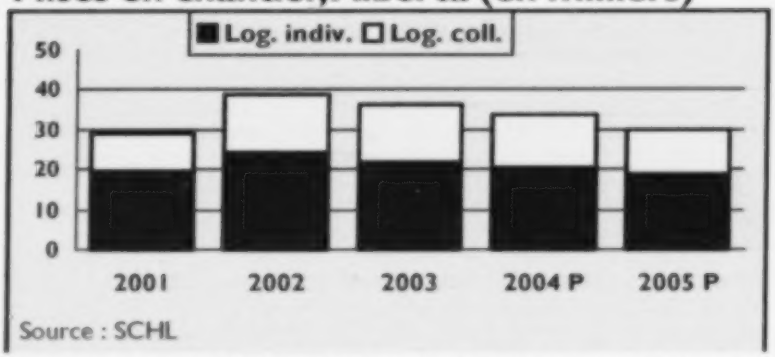
Les mises en chantier continuent de dépasser les 30 000 unités

Alors qu'il a été inférieur à la moyenne nationale au cours des deux dernières années, le taux de croissance de l'économie albertaine sera parmi les plus élevés au pays cette année et l'année prochaine. La production économique de l'Alberta croîtra de 4,5 % en 2004, puis de 3,8 % en 2005.

Cet excellent rendement sera principalement attribuable aux investissements importants et continus dans le secteur du pétrole et du gaz. Étant donné que le prix du pétrole devrait demeurer au-dessus de 35 $US le baril et que celui du gaz naturel dépasse largement le seuil de rentabilité du secteur, le niveau des activités de forage sera égal ou supérieur à celui des cinq dernières années durant l'horizon prévisionnel. Les dépenses en immobilisations profiteront également des investissements continus dans le secteur des sables bitumineux. Selon l'Association canadienne des producteurs de pétrole, environ 25 milliards de dollars seront consacrés à l'exploitation accrue de gisements de sables bitumineux existants et à la réalisation d'autres projets dans le Nord-Est de la province au cours des années qui viennent.

Un autre facteur favorable est l'état des finances du gouvernement provincial. En éliminant la dette publique, le gouvernement a pu dégager un dividende budgétaire. Il consulte actuellement la population sur la manière de le dépenser.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

Bien que la consultation publique ne soit encore qu'au stade préliminaire, le fait d'affecter les surplus budgétaires prévus à l'augmentation des dépenses publiques ou à la réduction des impôts stimulera la croissance économique. De plus, l'activité économique devrait être renforcée par un accroissement des exportations, l'économie s'intensifiant aux États-Unis et ailleurs dans le monde.

La croissance économique crée des emplois et un flux continu d'immigrants à la recherche d'un emploi. Quoique la vigueur du marché de l'emploi et la croissance démographique soient des facteurs positifs pour la demande de logements, les mises en chantier d'habitations ne seront pas aussi élevées en 2005 qu'au cours des trois années précédentes. En effet, la montée des taux hypothécaires atténuera le rythme d'accession à la propriété des locataires. De surcroît, parce qu'ils craindront un gonflement des stocks de logements neufs et la concurrence plus vive du marché de la revente, les constructeurs ralentiront la cadence. Par conséquent, les mises en chantier devraient fléchir; on prévoit que leur nombre passera de 34 000, en 2004, à 32 000, en 2005. Malgré tout, en 2005, pour une quatrième année de suite, les mises en chantier d'habitations dépasseront le cap des 30 000 unités.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2004, en raison d'un accroissement de l'activité à l'extérieur d'Edmonton et de Calgary, les mises en chantier de maisons individuelles franchiront la barre des 21 000 unités pour une troisième année d'affilée; elles seront au nombre de 21 900. Au fil des mois, la construction de maisons individuelles devrait ralentir à Edmonton et à Calgary par suite d'un déplacement de la demande vers le marché des logements collectifs, où les prix sont moins élevés. Malgré ce recul, la prévision de 20 000 mises en chantier pour 2005 est le neuvième total annuel en importance depuis 1955.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2004, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait diminuer de 15,1 % et s'établir à 12 100. Les gains réalisés dans les grandes agglomérations de recensement ont été annulés par une contraction de l'activité à Edmonton, où les constructeurs tentent d'éviter une situation d'offre excédentaire sur le marché. Comme cette inquiétude sera encore présente l'an prochain, on peut s'attendre à ce que le nombre de logements collectifs commencés en 2005 demeure stable et atteigne 12 000 unités.

Reventes : On établira un nouveau record de 57 000 ventes, sous l'effet conjugué d'un marché de l'emploi vigoureux, des bas taux hypothécaires et d'un plus grand choix d'inscriptions. En 2005, les ventes fléchiront légèrement pour se chiffrer à 54 000, car une hausse des taux hypothécaires et des prix fera augmenter les frais de possession d'une habitation. Malgré ce repli, l'augmentation continue du nombre d'emplois et de ménages formés portera le total des ventes S.I.A.® à un niveau supérieur à 50 000, pour la quatrième année de suite.

Prix : Puisque quatre des sept grands marchés de l'existant de la province ont été favorables aux vendeurs presque toute l'année, le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de 6,6 % en Alberta et atteindre 195 000 $ en 2004. Ce pourcentage est nettement supérieur au taux d'inflation global (1,4 %). La hausse des prix sera un peu moindre en 2005 car la majoration des taux hypothécaires provoquera un léger repli de la demande et rapprochera les marchés de la revente albertains du seuil d'équilibre. En 2005, le prix S.I.A.® moyen augmentera de 5,6 % en Alberta et s'établira à 206 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

On peut qualifier d'exceptionnelle la performance du marché de l'habitation de l'Alberta ces dernières années. Des records ont été battus sur le marché de la revente en 2001, en 2002, en 2003 et en 2004, et le marché du neuf n'avait pas affiché d'aussi bons résultats depuis la fin des années 1970 et le début des années 1980.

À première vue, on pourrait croire que cette forte activité provient des marchés de Calgary et d'Edmonton. Toutefois, après examen, on s'aperçoit que le mérite revient aussi dans une large mesure aux cinq agglomérations de recensement (AR) les plus importantes de la province, soit Wood Buffalo, Grande Prairie, Red Deer, Lethbridge et Medicine Hat. Au cours des cinq dernières années, ces AR ont enregistré environ 17 % des ventes S.I.A.® de la province et 13 % des mises en chantier d'habitations; ensemble, elles ont fait mieux que plusieurs régions métropolitaines de recensement du pays, en inscrivant chaque année environ 8 000 ventes S.I.A.® et environ 4 000 mises en chantier de logements.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, (403) 515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Les mises en chantier bénéficient d'un climat économique favorable

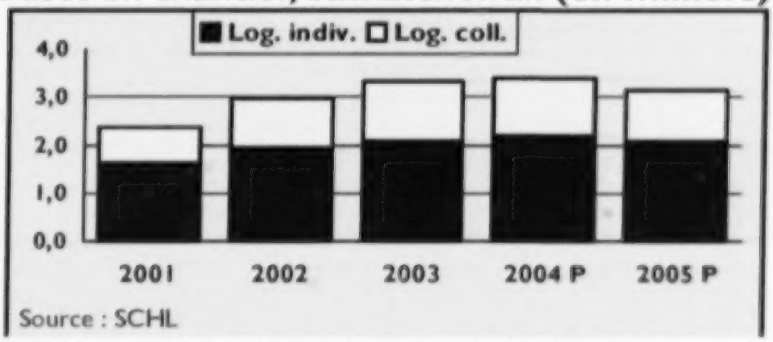
En 2003, la Saskatchewan s'est classée au deuxième rang des provinces pour ce qui est de la croissance économique, avec un taux de 4,5 %. La reprise dans la province est attribuable à la remontée des secteurs de l'agriculture, de la fabrication et des mines, ainsi que du secteur du pétrole et du gaz. En 2004, la production économique croîtra de 3 %, et la contribution du secteur des biens sera encore une fois positive. La hausse des recettes monétaires agricoles et l'estimation positive de la production des grandes cultures par Statistique Canada indiquent que le secteur agricole repose sur des bases solides. La production de pétrole, de gaz, de potasse et d'uranium dépasse également les niveaux affichés en 2003. De janvier à juin 2004, le volume des livraisons manufacturières a fait un bond de 18 % par rapport à la même période l'année dernière.

En 2005, la production économique croîtra de 2,9 %. À moins de conditions météorologiques catastrophiques, le rendement des récoltes devrait être positif. Le prix élevé du pétrole et du gaz naturel aura pour effet de maintenir les activités de forage à un niveau élevé. La Saskatchewan est le deuxième producteur de pétrole et le troisième producteur de gaz naturel au Canada. Les exportations du secteur minier et du secteur de la fabrication bénéficieront elles aussi de l'expansion continue de l'économie mondiale.

La croissance économique relèvera le niveau de confiance des entreprises et incitera les employeurs à embaucher des travailleurs. Comme la croissance de l'emploi sera supérieure à celle de la population active, le taux de chômage descendra à 5 % en 2005. Moins de gens quittent la province lorsque le marché du travail est vigoureux. Regina et Saskatoon bénéficieront tout particulièrement de la baisse de l'émigration vers d'autres provinces et de la hausse de l'immigration en provenance d'autres régions de la Saskatchewan.

Puisque l'économie est saine, le total des mises en chantier d'habitations restera au-dessus de la moyenne de 2 850 établie pour la période de 1999 à 2003. Il s'élèvera à 3 400 en 2004, puis descendra légèrement à 3 200 en 2005. Malgré ce léger repli, en 2005, pour la troisième année de suite, le nombre de mises en chantier dépassera la barre des 3 000.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Logements individuels : En 2005, la cadence se maintiendra et 2 100 maisons individuelles seront mises en chantier. L'incidence de la hausse des taux hypothécaires sera amortie par une croissance de l'emploi et du rythme de formation des ménages. Le choix restreint de maisons existantes à vendre et la montée des prix inciteront également les accédants à la propriété et les acheteurs de logements d'un cran supérieur à se tourner vers le marché du neuf.

Logements collectifs : On assiste cette année à une forte augmentation de la construction de logements collectifs à Regina, ce qui contribuera à hisser à 1 300 le total provincial des mises en chantier, du jamais vu depuis 1983. En 2005, 1 100 logements collectifs seront commencés dans la province, soit 15 % de moins que cette année, car les constructeurs de Regina reporteront la production à plus tard tant que la nouvelle offre ne sera pas écoulée. À Saskatoon, 700 logements collectifs seront mis en chantier l'année prochaine, soit un niveau égal à celui de 2004. Même si le total provincial des mises en chantier a baissé cette année, ce sera la quatrième année de suite que plus de 1 000 logements sont commencés. L'activité sera alimentée par la demande de maisons en rangée à prix modeste provenant des accédants à la propriété et par la demande soutenue d'appartements en copropriété haut de gamme de la part des aînés et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison.

Reventes : En 2004, le marché provincial de la revente est animé, mais équilibré. Les nouvelles inscriptions ont augmenté parce que de nombreux aînés ont choisi de vendre le logement qu'ils occupent et d'opter pour une copropriété ou un logement avec services. Les ventes de logements existants franchiront cette année le cap des 8 000 – sommet le plus élevé des cinq dernières années – puis elles progresseront de 6 % en 2005, pour se fixer à 8 500.

Prix : Le prix S.I.A.® moyen affichera une hausse de 4,8 % cette année; il montera de 4,5 % en 2005, pour s'établir à 115 000 $. L'augmentation des prix est attribuable à la plus forte proportion des ventes réalisées dans les fourchettes de prix supérieures ainsi qu'à la surenchère créée par la rareté des logements de qualité offerts sur le marché de la revente.

Faits saillants au niveau provincial

Les données du recensement portant sur l'âge de la population de la Saskatchewan peuvent aider à brosser un tableau de la demande sur le marché de l'habitation. Elles révèlent que la population de la Saskatchewan est l'une des plus jeunes au pays. En effet, l'âge médian – la médiane est le point qui sépare les données en deux parts égales – y est de 36,7 ans, ce qui est inférieur à la moyenne nationale (37,6 ans). De surcroît, en 2001, les jeunes de 19 ans et moins constituaient 29 % de la population, la plus forte proportion parmi les provinces, tandis que le groupe des personnes âgées de 65 ans et plus représentait 15 % de la population, ce qui est encore une fois le pourcentage le plus élevé parmi l'ensemble des provinces. Par conséquent, nous nous attendons à ce qu'un grand pourcentage de jeunes de la Saskatchewan forment des ménages et à ce qu'à une proportion tout aussi importante d'aînés envisagent de changer de mode de vie, au cours des cinq prochaines années, si leur revenu le leur permet.

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

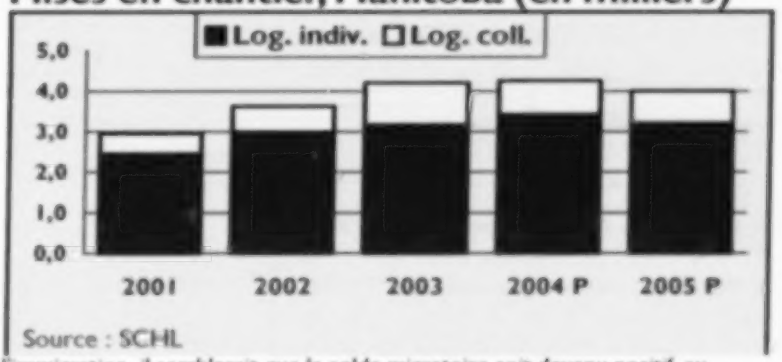
Le solde migratoire devient positif

Les principaux indicateurs observés depuis le début l'année donnent à penser que la croissance de l'économie du Manitoba affichera en 2004 son meilleur rendement en quatre ans. Une hausse des dépenses de consommation, des dépenses en immobilisations et des exportations soutient la reprise de la production.

Par suite de l'expansion continue de l'économie des États-Unis, les exportations manitobaines augmenteront en 2005. Cela permettra à la croissance de l'économie provinciale de poursuivre sur sa lancée. Par conséquent, le taux de chômage demeurera bas et les employeurs seront obligés de majorer les salaires pour retenir et attirer des employés qualifiés. Comme les gains hebdomadaires moyens continueront de progresser plus rapidement que l'inflation, un accroissement du niveau de confiance et des dépenses des consommateurs stimulera également la croissance.

Le faible taux de chômage et la hausse des salaires auront pour effet d'inciter les immigrants internationaux à s'établir au Manitoba à leur arrivée au Canada. Grâce à l'augmentation de l'immigration, il semblerait que le solde migratoire soit devenu positif, au Manitoba. En 2003, le bilan de la migration internationale a affiché un gain de 5 529 personnes dans la province, ce qui a plus que compensé les 3 044 départs attribuables à l'émigration interprovinciale. Comme on prévoit que la migration internationale se traduira par un gain migratoire net de l'ordre de 6 000 à 8 000 personnes en 2004 et en 2005, le solde migratoire demeurera positif et favorisera la croissance démographique et la formation de ménages. Le marché de l'habitation de Winnipeg bénéficiera tout particulièrement de la montée de l'immigration, car c'est dans ce centre que devraient s'établir la majorité des nouveaux arrivants.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

La formation de nouveaux ménages fera en sorte de maintenir la construction résidentielle à un niveau de beaucoup supérieur à la moyenne des cinq dernières années. On prévoit qu'un total de 4 600 logements seront mis en chantier en 2004 et que ce nombre fléchira légèrement pour s'établir à 4 400 en 2005.

En détail

Logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles progresseront de près de 15 % en 2004, pour un total de 3 650. En 2005, un certain nombre de facteurs contribueront à ralentir légèrement l'activité. En raison d'une hausse des taux hypothécaires et des coûts de construction, et par suite de l'augmentation du prix des terrains (attribuable à une pénurie de terrains viabilisés à Winnipeg), certains acheteurs n'auront plus les moyens d'aller sur le marché du neuf. Un accroissement des nouvelles inscriptions contribuera également à faire du marché de la revente une possibilité intéressante. En 2005, le nombre de maisons individuelles commencées devrait diminuer de 4 % et s'établir à 3 500.

Logements collectifs : La construction de collectifs d'habitation continue d'être alimentée par la demande sur le marché locatif et le marché de la copropriété. Alors qu'elle avait été intense en 2003, l'activité dans le segment des collectifs ralentira de 9 % en 2004. Au total, 950 logements seront mis en chantier, ce qui est néanmoins nettement supérieur à la moyenne sur cinq ans (650). En 2005, 900 logements collectifs seront commencés, ce qui demeure au-dessus de la moyenne.

Reventes : Au cours des dernières années, la progression des ventes S.I.A.® a été entravée par l'insuffisance de l'offre sur le marché de Winnipeg. Récemment, le nombre de nouvelles inscriptions s'est mis à remonter. Cependant, presque toutes les habitations inscrites trouvent preneur en quelques jours, et le nombre d'inscriptions courantes demeure bas. La hausse des nouvelles inscriptions a toutefois permis de réaliser des gains par rapport à l'année dernière au chapitre des ventes. Cette amélioration et la vigueur de marchés ailleurs dans la province permettront de hisser le total provincial des ventes S.I.A.® à 12 500 en 2004, puis à 13 400 en 2005.

Prix : En raison des conditions favorables aux vendeurs et du nombre accru de ventes dans les fourchettes de prix supérieures, la hausse des prix dépassera encore la barre des 10 %, en 2004. Le prix S.I.A.® moyen atteindra 119 000 $. En 2005, l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions devrait aider à limiter la montée des prix, tandis que la hausse des taux hypothécaires devrait tempérer la demande dans les fourchettes de prix supérieures. Cependant, puisque la demande est forte, le marché devrait demeurer favorable aux vendeurs. Le prix moyen progressera de 8 % et atteindra 128 000 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Au cours des dernières années, l'immigration internationale s'est considérablement intensifiée au Manitoba, ce qui a relevé le solde migratoire de la province. Cette situation tient en grande partie à une stratégie d'immigration ciblée ayant pour pierre angulaire le Programme des candidats des provinces. En vertu d'une entente conclue avec Citoyenneté et Immigration Canada, les personnes affectées à ce programme travaillent en étroite collaboration avec les employeurs pour définir la demande de travailleurs; ensuite, elles cherchent les immigrants qualifiés les plus susceptibles d'apporter une contribution à l'économie locale.

En plus d'encourager l'immigration, la province a augmenté ses services d'établissement, notamment la formation linguistique. En outre, elle travaille avec des organismes patronaux, syndicaux et multiculturels pour veiller à ce que les nouveaux arrivants s'installent au Manitoba pour y rester. Grâce à cette stratégie, le nombre de nouveaux arrivants a bondi de 40 % en 2003, et une hausse comparable a déjà été affichée au premier trimestre de 2004.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

De nouveaux records sur des marchés fort animés

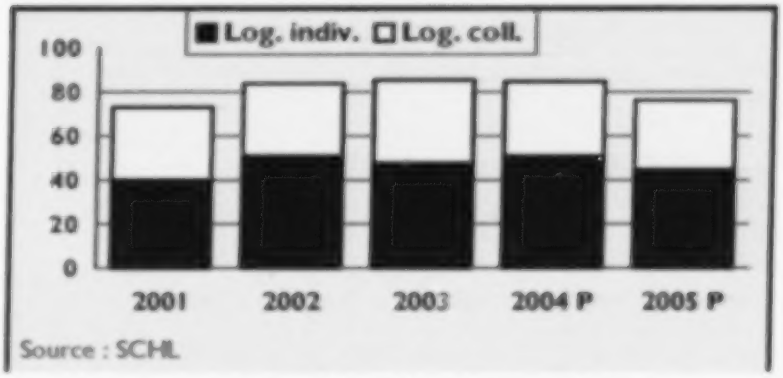
Depuis trois ans, la construction résidentielle se maintient à de hauts niveaux en Ontario, le nombre désaisonnalisé annualisé trimestriel de mises en chantier oscillant autour de chiffres quasi records. Après avoir été exceptionnellement forte au deuxième trimestre, l'activité dans ce secteur a légèrement diminué au troisième trimestre. Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont affiché d'importants gains. Le total des mises en chantier atteindra 85 200 logements cette année, chiffre quelque peu supérieur à celui enregistré l'an dernier et qui correspond à un sommet inégalé en 15 ans. L'an prochain, le nombre de mises en chantier demeurera élevé, mais descendra légèrement à 79 000 logements.

En Ontario, ce sont principalement les bas taux hypothécaires, le niveau relativement élevé de l'immigration, la progression respectable de l'emploi et, en raison de la hausse du prix des habitations, les perspectives d'accroissement de la richesse qui alimentent la demande de logements.

La croissance démographique dans la province s'explique surtout par l'augmentation de l'immigration. L'Ontario accueille la moitié des nouveaux arrivants au pays. Et si les départs vers d'autres provinces progressent, ils sont largement neutralisés par l'immigration internationale. Les données les plus récentes sur la migration dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) (pour la période allant du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003) indiquent que les gains les plus importants au chapitre du nombre d'immigrants par habitant ont été observés à Oshawa, suivie par Toronto.

Les indicateurs économiques sont contradictoires dans la province. Les perspectives pour le secteur de la fabrication, dont les exportations sont tributaires de la vigueur de l'économie états-unienne, sont raisonnablement optimistes. Chez notre voisin du Sud, l'indicateur avancé composite laisse présager une solide croissance dans ce pays. La confiance des consommateurs ontariens est forte, et les ventes au détail sont élevées. L'emploi devrait progresser d'un peu moins de 2 % cette année et de 2 % l'an prochain. Par contre, les ventes de véhicules automobiles diminuent graduellement, ce qui laisse croire que la consommation d'articles dispendieux est en perte de vitesse.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2004, une modeste hausse de la construction de maisons individuelles fera monter le total des mises en chantier d'habitations à un niveau quelque peu supérieur à celui enregistré l'an dernier, et à un sommet inégalé en 15 ans. Le nombre de personnes dans la mi-quarantaine progresse rapidement. Ces personnes sont à l'aise financièrement et montrent une préférence pour les habitations de faible densité. La hausse du prix des logements et des taux hypothécaires entraînera une augmentation des charges de remboursement hypothécaires l'an prochain et fera légèrement diminuer l'activité dans le segment des maisons individuelles. Le nombre de mises en chantier d'habitations de ce type se fixera à 48 700 en 2004 et à 45 000 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir atteint un sommet en 2003, le nombre de mises en chantier de logements collectifs diminuera pour s'établir à 36 500 en 2004 et à 34 000 en 2005. La construction de copropriétés – genre d'habitations attrayant pour les locataires qui accèdent à la propriété – ne suivra toutefois pas cette tendance, puisqu'elle s'intensifiera cette année avant de régresser légèrement en 2005.

Reventes : En raison de la forte demande de logements, le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences[MC] (S.I.A.[MC]) montera à 197 000 en 2004, un sommet sans précédent. On s'attend à ce qu'il régresse quelque peu pour s'établir à 190 000 en 2005, en raison de la croissance du prix des habitations et de la légère hausse des charges de remboursement hypothécaire.

Prix : Le marché de l'existant demeurera extrêmement animé. En Ontario, le prix de revente moyen est élevé et sa croissance sera trois fois plus forte que celle du taux d'inflation global cette année. L'an prochain, il progressera un peu moins rapidement. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur avancé de l'évolution du prix des habitations et son niveau actuel est tel qu'il laisse supposer que presque toutes les chambres immobilières de l'Ontario afficheront une croissance des prix supérieure à l'inflation. Le prix S.I.A.[MC] moyen des habitations devrait atteindre 246 000 $ en 2004 et 259 000 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur la demande attribuable aux facteurs démographiques en Ontario

Les scénarios fondés sur le Modèle de projection de la demande éventuelle de logements* (modèle PHD) correspondent à des estimations de la demande attribuable à des facteurs démographiques. Des données sur les naissances, les décès et la migration permettent d'établir des projections sur la structure par âge de la population ontarienne. Ces projections servent ensuite à évaluer la formation de ménages.

Un scénario représentatif de la demande de logements en Ontario jusqu'à la fin de la présente décennie ayant pour hypothèse une migration nette soutenue de 100 000 personnes (estimation utilisée pour la présente rubrique) laisse supposer qu'un tel solde migratoire entraînerait la formation d'un peu plus de 73 000 ménages en moyenne par année.

Les taux d'intérêt exceptionnellement bas contribuent à maintenir la demande de logements bien au-dessus de son potentiel démographique. À l'inverse, il est possible que la demande n'atteigne pas son plein potentiel démographique lorsque l'économie est excessivement vigoureuse ou léthargique.

***Nota : Ces projections de la demande à court terme en Ontario ont été établies uniquement pour Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale. Les projections concernant la demande de logements à long terme aux échelles nationale et provinciale devraient paraître en 2005.**

Personne-ressource : Alex Medow, (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

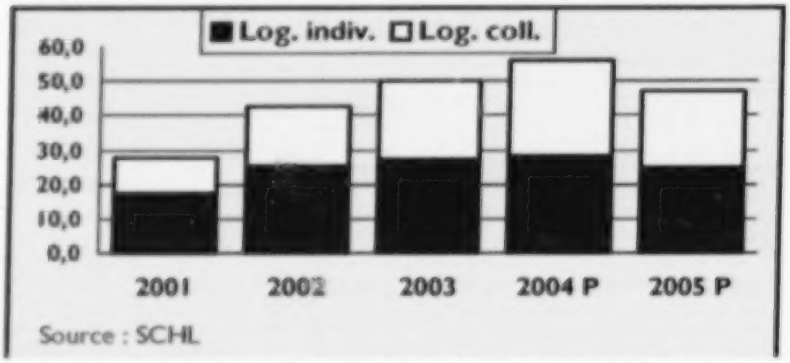
L'activité diminue mais demeure forte

Après avoir profité de conditions démographiques et économiques favorables au cours des dernières années, l'activité devrait régresser en 2005 sur les marchés québécois de l'habitation, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. La construction résidentielle demeurera malgré tout assez vigoureuse : on prévoit qu'environ 48 000 logements seront mis en chantier l'an prochain.

La demande de logements se repliera en 2005 sous l'effet conjugué de la faible progression de l'emploi au cours des derniers mois et de la légère majoration des taux hypothécaires l'an prochain. Toutefois, divers facteurs devraient continuer à soutenir l'économie québécoise en 2005. Les dépenses de consommation bénéficieront encore de niveaux d'emploi relativement élevés et de conditions d'emprunt toujours favorables. La robustesse du dollar canadien encouragera le secteur privé à investir dans la province, mais les dépenses publiques provinciales seront limitées à quelques secteurs clés (p. ex. les soins de santé). La reprise aux États-Unis et la stabilisation de notre devise donnent une impulsion au secteur québécois du commerce international, puisque les exportations de la province ont recommencé à augmenter et devraient continuer à le faire en 2005.

Ces changements dans le paysage économique devraient se traduire par une croissance d'un peu plus de 3 % du PIB en 2005. L'amélioration du commerce international et des perspectives d'investissement soutiendront la progression de l'emploi, en particulier dans le secteur de la production de biens. Par contre, des questions de productivité entreront en jeu, ce qui limitera la croissance de l'emploi à quelque 2 % en 2005. Le taux de chômage descendra à 8 % environ. La construction résidentielle sera vigoureuse : 56 000 logements seront commencés en 2004. L'an prochain, le solde migratoire sera toujours élevé, mais un ralentissement sur le marché de la revente et sur le marché locatif entraînera un repli des mises en chantier, qui se chiffreront à 48 000 dans la province.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Une croissance moins forte, mais tout de même raisonnable, de l'emploi, une majoration des taux hypothécaires et un ralentissement sur les marchés de la revente diminueront la pression exercée sur la demande et, par conséquent, feront régresser la construction de maisons individuelles au cours de la prochaine année. Le nombre de mises en chantier d'habitations de ce type passera de 28 500, en 2004, à 25 500, en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être grandement intensifiée pendant deux ans, la construction de collectifs ralentira dans la province en 2005. Elle devrait toutefois se maintenir à des niveaux relativement élevés à court terme, puisque la demande de copropriétés, de logements dans des résidences pour personnes âgées et de logements locatifs traditionnels continue d'être forte. Nous prévoyons que 27 500 logements collectifs seront mis en chantier en 2004, et 22 500, en 2005.

Reventes : Des stocks accrus, de bas taux hypothécaires et une robuste demande entraîneront une faible hausse des ventes en 2004 (elles se chiffreront à 70 180). Une légère augmentation des coûts d'emprunt au cours de l'année 2005 se soldera par un faible recul des ventes : 67 370 transactions seront conclues en 2005.

Prix : Les inscriptions sont en hausse et la demande se replie. La croissance des prix sur le marché de la revente devrait donc ralentir en 2005. Toutefois, puisque le marché demeurera favorable aux vendeurs, les prix devraient continuer à monter. Le prix moyen devrait atteindre 167 250 $ en 2004 et 178 000 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Les résultats de la dernière enquête sur les résidences pour personnes âgées, réalisée par la SCHL à l'automne 2003, révèlent que le segment locatif de ce marché continue à afficher d'excellents résultats. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, les résidences composées d'appartements ont affiché un taux d'inoccupation d'à peine 1,1 %; celui-ci se situait à 1,3 % en2002. Par ailleurs, la situation est demeurée pratiquement inchangée dans les résidences de type chambres avec pension, où le taux d'inoccupation s'est fixé à 3,2 %, comparativement à 3,1 % un an auparavant.

Dans la RMR de Québec, le marché des résidences privées pour personnes âgées est aussi demeuré tendu en 2003. En effet, en octobre 2003, le taux d'inoccupation global n'était que de 1,9 %, ce qui représente 164 unités vacantes sur un stock total de 8 586 logements (appartements et chambres avec pension). Il s'agit d'un léger recul par rapport au taux de 2,1 % enregistré en 2002. La situation dans les régions de Montréal et de Québec n'est pas unique, car le marché est également serré dans presque toutes les autres RMR de la province.

Personne-ressource : Kevin Hughes, (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

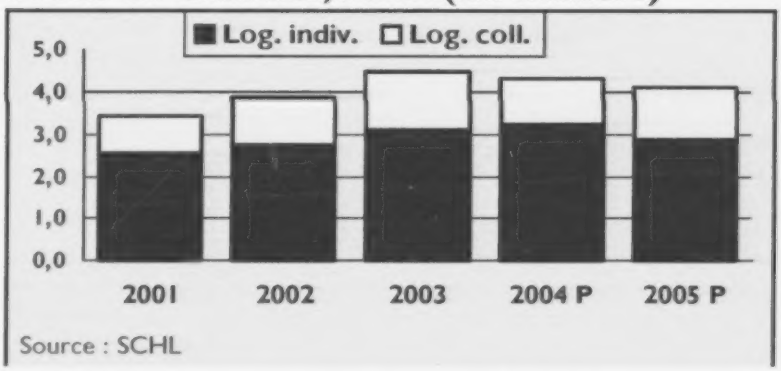
Aperçu

La croissance de l'emploi s'accélère

Même si notre devise est forte, le volume des exportations au premier semestre de 2004 dépasse de près de 10 % celui enregistré à la même période en 2003. Les fabricants ont également affiché une hausse de près de 7 % de leurs livraisons durant la même période. Cette augmentation est essentiellement attribuable à la forte demande extérieure de produits du bois et du papier. Une solide croissance économique en Chine, une reprise aux États-Unis et la reconstruction en Iraq et dans bon nombre de régions de la Floride sont tous des facteurs qui soutiendront en 2005 les exportations et les livraisons manufacturières de la province.

Les dépenses en immobilisations demeureront elles aussi fortes. La construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié d'une valeur de 750 millions de dollars et de la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline à Saint John, ainsi que l'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne sont des chantiers d'envergure qui alimenteront la croissance économique au cours des prochaines années.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

Après avoir connu de faibles résultats en 2003, l'emploi s'améliorera légèrement. Tant le secteur producteur de biens que le secteur des services créeront de nouveaux emplois, et les gains durant l'horizon prévisionnel seront particulièrement importants dans la fabrication, l'éducation et les soins de santé. On prévoit que l'emploi progressera de 1,7 % en 2004 et de 1,5 % en 2005, tandis que l'économie globale affichera un taux de croissance de 2,5 % cette année et de 2,8 % l'an prochain.

La construction résidentielle devrait ralentir en 2004 et en 2005. La hausse du coût des matériaux de construction et des terrains, de la rémunération et des taux hypothécaires entraînera un recul du nombre de mises en chantier d'habitations. Celui-ci devrait descendre pour s'établir à 3 750 en 2004 et à 3 700 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le repli de la demande de maisons individuelles neuves dans les régions rurales, conjugué à la hausse des taux hypothécaires, des coûts de construction et du prix des terrains dans les centres urbains, entraînera un ralentissement de la construction de logements individuels durant la période visée par les prévisions. Le nombre de mises en chantier d'habitations de ce type devrait descendre à 3 000 en 2004, puis à 2 800 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Au Nouveau-Brunswick, 2003 a été la meilleure année pour la construction de logements collectifs depuis 1976. La majorité des ensembles commencés en 2003 ont été mis sur le marché en 2004, ce qui a entraîné un excédent de l'offre pendant un certain temps. Par conséquent, le nombre de mises en chantier de logements collectifs diminuera pour s'établir à 750 en 2004, mais il remontera à 900 l'année prochaine car beaucoup d'ensembles devant à l'origine être mis en chantier cette année le seront plutôt en 2005.

Reventes : L'accroissement de l'offre de logements existants à vendre dans la plupart des grands centres urbains et l'écart grandissant entre le prix d'un logement existant et celui d'un logement neuf feront en sorte que de nombreux ménages opteront pour le marché de la revente. On s'attend donc à ce que les ventes S.I.A.® atteignent de nouveaux records en s'élevant à 6 100 en 2004 et à 6 300 en 2005.

Prix : La majoration des taux hypothécaires pourra forcer certains acheteurs potentiels à choisir une habitation moins chère que celle qu'ils pensaient acquérir. Toutefois, elle fera également en sorte que le nombre d'accédants à la propriété régressera et, par conséquent, que les ventes de logements de prix modeste diminueront. Le prix S.I.A.® moyen devrait donc continuer à monter pour s'élever à 112 250 $ en 2004 et à 116 000 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

La construction résidentielle devrait ralentir en 2005 dans la plupart des régions du Nouveau-Brunswick. Le Grand Moncton fera toutefois exception. Depuis le début de l'année, la situation du marché du travail est en bonne posture dans la province, en raison surtout de la forte croissance de l'emploi dans le Sud-Est. Ces conditions favorables continueront à stimuler l'immigration et la demande de logements au cours de l'horizon prévisionnel. De surcroît, la construction du nouveau pont de Gunningsville et d'ouvrages connexes à Riverview et au centre-ville de Moncton, la nouvelle école francophone à Moncton, les nombreux nouveaux magasins de vente au détail, l'expansion des parcs industriels, ainsi que l'aménagement du nouveau centre-ville et du terrain de golf à Dieppe sont toutes des réalisations qui alimenteront la confiance des consommateurs et la croissance économique.

Par conséquent, on s'attend en 2005 à ce que les mises en chantier de maisons individuelles demeurent fortes et à ce que celles de logements collectifs, relativement rares en 2004, reprennent de la vigueur.

Personne-ressource : Benoît Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

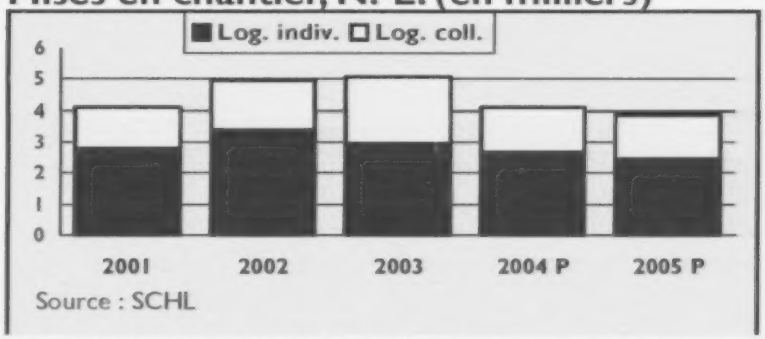
Trouver un nouvel équilibre

À mesure que s'affaiblira la conjoncture idéale dont jouit la province – taux hypothécaires exceptionnellement bas, forte croissance de l'emploi et appréciation rapide de l'avoir propre immobilier –, l'essor de la demande de logements pour propriétaire-occupant se résorbera également. Toutefois, la récente période de croissance exceptionnelle et de diversification qu'a connue le marché de l'habitation néo-écossais lui a fait subir des transformations dont les conséquences se révéleront au cours des 12 à 18 prochains mois, à mesure que le marché trouvera un nouvel équilibre.

Après une longue période d'un dynamisme impressionnant, les secteurs du commerce de détail et de la construction résidentielle devraient voir leur activité ralentir au cours des 18 prochains mois en raison de la légère hausse des taux d'intérêt. Heureusement, la construction non résidentielle a repris fortement après avoir affiché une performance médiocre durant les deux dernières années, et cette reprise devrait se poursuivre en 2005. Le moteur en sera le Projet d'assainissement du port de Halifax ainsi que la construction d'autoroutes, de bâtiments universitaires et d'écoles publiques. Ce secteur pourrait connaître une croissance beaucoup plus forte que prévu advenant la réalisation du projet de construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié au Cap-Breton, d'une valeur de 450 millions de dollars. Comme l'économie américaine semble gagner de la vitesse, la reprise de la construction non résidentielle s'accompagnera sans doute d'une modeste croissance des secteurs de la fabrication, des transports et des exportations au cours des 18 prochains mois.

Bref, comme l'emploi et l'économie de la Nouvelle-Écosse ne devraient croître que modérément en 2005, il faut s'attendre à un recul continu de l'activité sur le marché de l'habitation. Le nombre total des mises en chantier, qui avait été de 5 096 en 2003, devrait tomber à 4 450 cette année et à 4 225 l'an prochain.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Si la construction de logements individuels a maintenu un rythme effréné, c'est parce que le marché de la revente est demeuré tendu tout au long des trois premiers trimestres de 2004. Aussi les mises en chantier vont-elles augmenter de 4 % cette année et monter à 3 100. L'an prochain, elles se replieront de 10 %, pour s'établir à 2 800, freinées par le refroidissement de la demande de logements pour propriétaire-occupant et la hausse des coûts de construction.

Mises en chantier, logements collectifs : La détente du marché locatif et l'accroissement du stock de copropriétés neuves haut de gamme dans l'agglomération de Halifax seront les deux principales causes de la baisse de 37 % que la construction de collectifs accusera cette année dans l'ensemble de la province. Après avoir dépassé le nombre de 2 100 l'an dernier, les mises en chantier de logements collectifs reviennent à un niveau plus susceptible d'être maintenu : elles se chiffreront à 1 350 cette année et à 1 425 en 2005. Ce recul tiendra surtout à la forte baisse des mises en chantier d'appartements. Comme solution de rechange, les promoteurs continueront cependant à offrir des logements en rangée, moins chers que les maisons individuelles et plus spacieux que les appartements en copropriété.

Reventes : Après avoir diminué de plus de 1 000 en 2003, les ventes S.I.A.® devraient demeurer stables cette année et atteindre le nombre de 9 200. La perspective d'une hausse des taux hypothécaires a attiré plus d'accédants à la propriété sur le marché cette année et entraîné une augmentation du nombre d'habitations neuves vendues par l'entremise du S.I.A.®, de telle sorte que la décroissance des reventes s'est trouvée limitée en 2004. On prévoit toutefois que les ventes de logements existants accuseront un recul de 4 % l'an prochain, pour s'établir à 8 800, car l'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire et la faible croissance de l'emploi feront fléchir la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Prix : La progression des prix commence à ralentir vu que, d'une part, les acheteurs sentent que le marché est en train de leur devenir favorable et que, d'autre part, la hausse du nombre d'accédants à la propriété fait en sorte qu'il se vend une proportion accrue de logements à prix moins élevé. Il faudra cependant attendre 2005 pour que ces tendances se répercutent dans les données annuelles relatives aux prix. Cette année, le rythme de croissance des prix devrait demeurer aussi rapide qu'en 2003, avant de subir une forte décélération l'an prochain. Le prix S.I.A.® moyen s'élèvera à 145 500 $ en 2004 et à 147 500 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Le marché de la copropriété a connu une croissance exceptionnelle au cours des cinq dernières années dans la RMR de Halifax. La part des habitations de cette catégorie dans le total des ventes S.I.A.® et le total des mises en chantier s'est accrue; elle est passée respectivement de 7 à 11 % et de 5 à 17 %. Comme la demande de logements pour propriétaire-occupant a atteint son point culminant et qu'elle est en train de fléchir, on se demande un peu si cette croissance pourra se maintenir. La demande de copropriétés demeure cependant excellente. Les ventes S.I.A.® d'habitations de cette catégorie sont en voie de connaître une autre année record, et, dans les deux prochaines années, les mises en chantier de copropriétés devraient continuer de représenter 17 % du total des logements commencés. Toutefois, l'augmentation des coûts de construction et des taux hypothécaires devrait modifier la demande en 2005 et la détourner des copropriétés relativement luxueuses pour l'orienter vers les logements de prix plus modeste.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Hausse des mises en chantier d'habitations en 2004

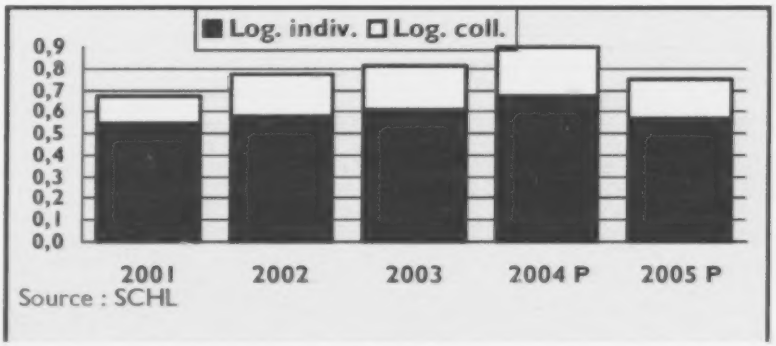
On prévoit que la croissance économique de l'Île-du-Prince-Édouard demeurera positive en 2004 et en 2005; le PIB devrait y croître de 1,0 % cette année et de 1,5 % l'an prochain. L'expansion économique sera toutefois moins forte que prévu à cause de la conjugaison de certains facteurs dont l'effet atteindra son point culminant. L'un de ces facteurs est la faiblesse du prix de la pomme de terre, qui nuira à l'économie de la province même si les fermiers ont une récolte normale. Le tourisme est un autre facteur qui cause des inquiétudes. En effet, le nombre des personnes qui visitent l'île diminue constamment depuis qu'il a culminé en 2001. Si ces deux facteurs ne connaissent pas un revirement, ils annuleront les résultats positifs que pourrait connaître n'importe quel autre secteur de l'économie cette année et l'an prochain.

L'emploi et la main-d'œuvre afficheront une croissance positive en 2004 et en 2005, mais celle-ci ne sera pas aussi forte que durant les années antérieures. On s'attend qu'elle sera engendrée par le secteur des services, qui n'a cessé de montrer son dynamisme ces dernières années.

Le bilan migratoire nettement positif de la province offre une lueur d'espoir pour son économie. L'augmentation de la population qui en résulte continuera de soutenir la demande de logements, surtout dans les centres urbains.

Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait atteindre 900 en 2004 – du jamais vu depuis 1988 – et ainsi dépasser de 10,6 % celui de 2003. Même si on s'attend à voir les mises en chantier descendre à 750 en 2005, la construction résidentielle demeurera robuste en regard des années antérieures.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer nombreuses au cours de la période de prévision et se chiffrer à 670 en 2004 puis à 575 en 2005. On prévoit une baisse en 2005 car on ne s'attend pas à ce que l'économie puisse soutenir une autre année record de mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Cette année, 230 logements collectifs devraient être mis en chantier, soit 30 de plus qu'en 2003. Cette augmentation touchera les marchés de Charlottetown et de Summerside, où plusieurs grands ensembles d'appartements et de logements en rangée ont été commencés pendant la saison de la construction en 2004. Le nombre de mises en chantier de collectifs tombera à 175 en 2005.

Reventes : Dans la province, le nombre de ventes S.I.A.® s'est situé aux environs de 1 200 au cours des cinq dernières années, et cette situation devrait se poursuivre en 2004 et en 2005. La demande de logements existants demeure forte, mais la diminution de l'offre dans les fourchettes de prix les plus recherchées continue d'être la principale cause qui limite l'accroissement des ventes.

Prix : Après plusieurs années d'une forte croissance engendrée par la pénurie d'inscriptions et la vive demande de logements existants dans les centres urbains de la province, le prix S.I.A.® moyen devrait connaître encore une hausse substantielle en 2004 et atteindre 108 000 $; en 2005, il devrait progresser plus modestement et s'établir à 112 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le point sur le nouvel immeuble fédéral

La construction du nouvel immeuble fédéral à Charlottetown ne devrait plus tarder maintenant que les autorités municipales et le gouvernement fédéral se sont mis d'accord sur la question du stationnement. Les deux parties ne s'entendaient pas sur le nombre de places de stationnement dont l'immeuble devrait être pourvu et sur le nombre de places qui devraient être achetées à la ville.

Maintenant que ce point est réglé, la dernière question à résoudre est la hauteur de l'immeuble. Elle sera étudiée dans les mois qui viennent lors de consultations avec les voisins et d'une enquête publique.

Cet immeuble de cinq étages, qui coûtera 50 millions de dollars, est censé être le bâtiment le plus d'avant-garde et le moins nuisible à l'environnement jamais construit par le gouvernement fédéral.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

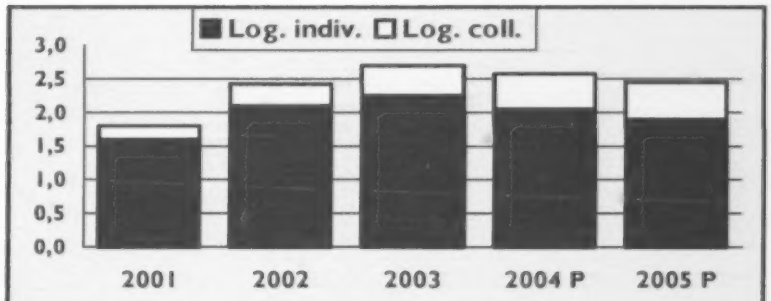
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La croissance économique fléchira en raison du ralentissement de la production pétrolière et de l'effet des restrictions financières provinciales

Après avoir été la meilleure du Canada pendant quatre des six années précédentes, la croissance économique de Terre-Neuve-et-Labrador devrait s'affaiblir en 2004 et en 2005. Cette décélération sera en grande partie l'effet de la légère baisse attendue de la production pétrolière et des compressions opérées par le gouvernement provincial. L'agitation ouvrière dans les secteurs public et privé freinera aussi la croissance du PIB cette année. Malgré ces entraves, la province continue de bénéficier des dépenses associées aux grands chantiers de White Rose et de Voisey's Bay, qui ont atteint leur point culminant et feront croître le PIB de 1,5 % en 2004. En 2005, la progression du PIB reculera à 0,5 %, car la production pétrolière au large des côtes continuera de décroître, les dépenses des chantiers de White Rose et de Voisey's Bay diminueront, après leur sommet de cette année, et les mesures de réduction du déficit provincial prendront de l'ampleur. En revanche, l'augmentation du financement fédéral des soins de santé devrait desserrer un peu l'étau qui étrangle le Trésor provincial et modérer les restrictions budgétaires globales. La renégociation du partage, avec le gouvernement fédéral, des recettes associées aux redevances pétrolières de l'exploitation en mer devrait apporter des revenus supplémentaires à la province et pourrait être un facteur de croissance à moyen terme. Les dépenses des consommation vont continuer de s'accroître, bien que moins fortement à cause de l'agitation ouvrière récente, de la plus faible croissance de l'emploi et de la montée des taux d'intérêt. La progression de l'emploi ralentit : elle tombera à 1,7 % cette année, puis à 0,5 % en 2005. La population continuera de diminuer, mais les pertes resteront très faibles comparativement à celles de la dernière décennie. Dans ce contexte, les mises en chantier d'habitations devraient monter jusqu'à 2 750 en 2004, mais reculer un peu en 2005 pour s'établir à 2 500.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'augmentation des taux d'intérêt, conjuguée à celle des coûts de construction, fera diminuer les mises en chantier de logements individuels dans les prochaines années. Comme le stock d'habitations existantes grossit et que les acheteurs continuent de se tourner de plus en plus vers les logements collectifs, moins chers que les maisons individuelles, l'éventail des choix qui leur sont offerts s'élargit et la demande s'éloigne des maisons individuelles neuves. Cette tendance devrait s'accentuer encore l'an prochain. Les mises en chantier de logements individuels descendront donc à 2 175 en 2004, puis à 1 900 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Avec la hausse des coûts relatifs à la possession d'une habitation, les logements collectifs, meilleur marché, vont continuer de gagner en popularité. La croissance du nombre d'aînés soutiendra également la demande de copropriétés. La très grande majorité du parc des nouveaux logements locatifs demeurera constituée d'appartements aménagés au sous-sol de maisons individuelles. Cependant, on peut s'attendre qu'un élan supplémentaire sera donné par l'engagement de fonds publics dans la construction de logements abordables. En conséquence, les mises en chantier de logements collectifs afficheront de solides gains cette année; elles se chiffreront à 575 à la fin de 2004 et à 600 en 2005.

Reventes : La vigueur continue du marché de la revente dans la région de St. John's et les gros progrès réalisés dans le centre de Terre-Neuve-et-Labrador porteront le total provincial des transactions S.I.A.® au chiffre record de 3 450 en 2004. Les ventes devraient baisser légèrement l'an prochain et s'établir à 3 300 en raison de la montée des taux d'intérêt et du ralentissement de la croissance de l'emploi.

Prix : Cette année, les transactions S.I.A.® ont atteint un niveau record, et il s'est vendu davantage d'habitations neuves à prix élevé par l'entremise du Service inter-agences®. Aussi le prix S.I.A.® moyen va-t-il monter de près de 8,0 % en 2004 pour atteindre 129 000 $. En 2005, comme les inscriptions augmenteront et que le rythme des ventes ralentira, la croissance des prix devrait reculer à environ 3,0 % et le prix S.I.A.® moyen s'établira à 133 000 $.

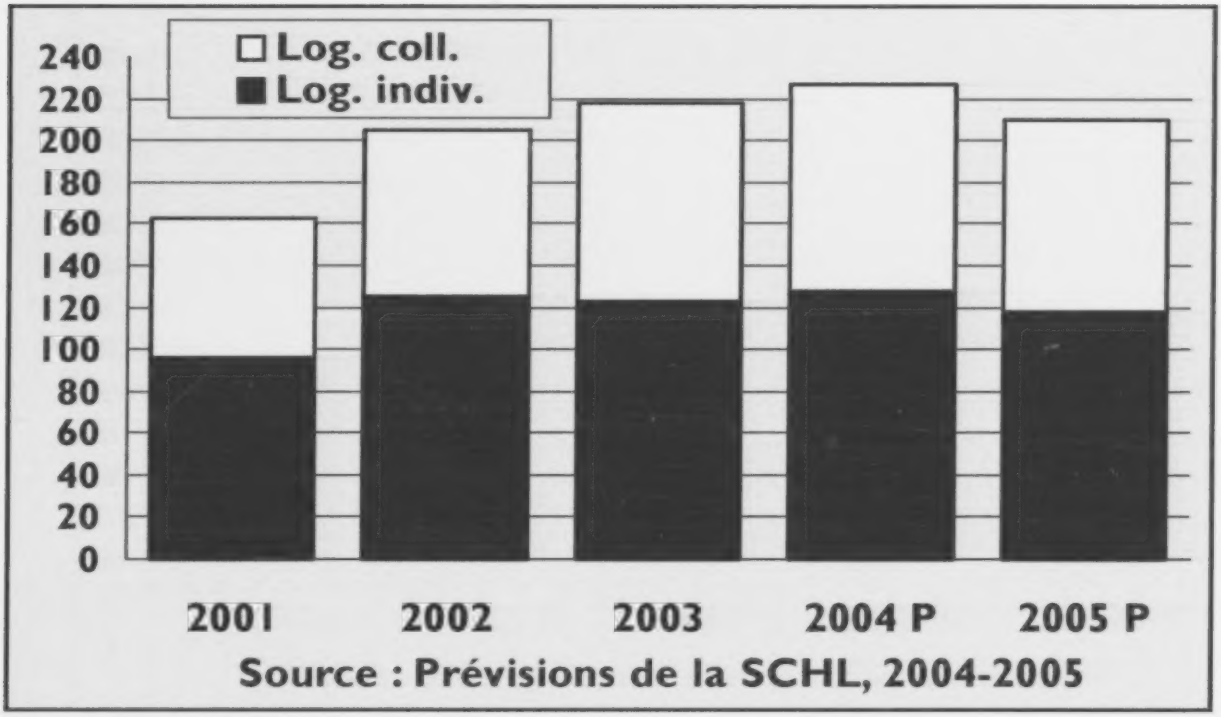
Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur le marché de la revente à St. John's

Même si l'emploi a régressé tout au long de 2004, les ventes S.I.A.® conclues dans la région de St. John's sont en bonne voie d'atteindre un niveau record pour la sixième année d'affilée. Les transactions S.I.A.® enregistrées par la chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve ont augmenté de 7,4 % durant les trois premiers trimestres de 2004 et elles ont dépassé les 400 en juillet et en août. C'était la première fois que les ventes S.I.A.® mensuelles étaient supérieures à 400. Le prix S.I.A.® moyen a lui aussi battu des records au cours de chacune des cinq dernières années; il a augmenté de plus de 30 % depuis 1998. Pendant les neuf premiers mois de 2004, il a gagné encore 9,5 % et atteint 131 911 $. La demande de logements continue de bénéficier de la faiblesse des taux d'intérêt, mais elle est aussi grandement favorisée par la forte croissance qu'a connue l'emploi depuis 1996. Entre 1996 et 2003, environ 12 000 postes ont été créés dans la région de St. John's, et plus de 96 % d'entre eux étaient à plein temps. L'immigration qu'a connue la région ainsi que la progression continue du revenu ont, elles aussi, fortement stimulé le marché de la revente.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004(P)	2005 (P)
T.-N.	**1 371**	**1 459**	**1 788**	**2 419**	**2 692**	**2 750**	**2 500**
%	-5,4	6,4	22,5	35,3	11,3	2,2	-9,1
Î.-P.-É.	**616**	**710**	**675**	**775**	**814**	**900**	**750**
%	17,6	15,3	-4,9	14,8	5,0	10,6	-16,7
N.-É.	**4 250**	**4 432**	**4 092**	**4 970**	**5 096**	**4 450**	**4 225**
%	35,5	4,3	-7,7	21,5	2,5	-12,7	-5,1
N.-B.	**2 776**	**3 079**	**3 462**	**3 862**	**4 489**	**3 750**	**3 700**
%	13,4	10,9	12,4	11,6	16,2	-16,5	-1,3
QUÉ.	**25 742**	**24 695**	**27 682**	**42 452**	**50 289**	**56 000**	**48 000**
%	11,3	-4,1	12,1	53,4	18,5	11,4	-14,3
ONT.	**67 235**	**71 521**	**73 282**	**83 597**	**85 180**	**85 200**	**79 000**
%	24,9	6,4	2,5	14,1	1,9	0,0	-7,3
MAN.	**3 133**	**2 560**	**2 963**	**3 617**	**4 206**	**4 600**	**4 400**
%	8,2	-18,3	15,7	22,1	16,3	9,4	-4,3
SASK.	**3 089**	**2 513**	**2 381**	**2 963**	**3 315**	**3 400**	**3 200**
%	4,2	-18,6	-5,3	24,4	11,9	2,6	-5,9
ALB.	**25 447**	**26 266**	**29 174**	**38 754**	**36 171**	**34 000**	**32 000**
%	-6,2	3,2	11,1	32,8	-6,7	-6,0	-5,9
C.-B.	**16 309**	**14 418**	**17 234**	**21 625**	**26 174**	**31 700**	**32 400**
%	-18,2	-11,6	19,5	25,5	21,0	21,1	2,2
Canada	**149 968**	**151 653**	**162 733**	**205 034**	**218 426**	***226 800**	***210 200**
%	9,1	1,1	7,3	26,0	6,5	3,8	-7,3

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	1 233	1 315	1 598	2 092	2 240	2 175	1 900
%	13.5	6.7	21.5	30.9	7.1	-2.9	-12.6
Î.-P.-É.	472	614	551	582	613	670	575
%	22.0	30.1	-10.3	5.6	5.3	9.3	-14.2
N.-É.	3 345	2 856	2 761	3 363	2 968	3 100	2 800
%	48.2	-14.6	-3.3	21.8	-11.7	4.4	-9.7
N.-B.	2 201	2 442	2 573	2 769	3 139	3 000	2 800
%	10.7	10.9	5.4	7.6	13.4	-4.4	-6.7
QUÉ.	15 798	15 349	17 193	25 257	27 225	28 500	25 500
%	7.6	-2.8	12.0	46.9	7.8	4.7	-10.5
ONT.	39 421	41 087	39 632	51 114	47 610	48 700	45 000
%	20.4	4.2	-3.5	29.0	-6.9	2.3	-7.6
MAN.	2 231	2 348	2 460	3 016	3 165	3 650	3 500
%	-5.8	5.2	4.8	22.6	4.9	15.3	-4.1
SASK.	2 070	1 890	1 627	1 931	2 097	2 100	2 100
%	-3.9	-8.7	-13.9	18.7	8.6	0.1	0.0
ALB.	16 688	16 835	19 769	24 520	21 918	21 900	20 000
%	-16.9	0.9	17.4	24.0	-10.6	-0.1	-8.7
C.-B.	8 731	7 448	7 862	10 730	12 252	13 700	13 800
%	0.5	-14.7	5.6	36.5	14.2	11.8	0.7
CAN.	92 190	92 184	96 026	125 374	123 227	*127 500	*118 000
%	6.7	0.0	4.2	30.6	-1.7	3.5	-7.5

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	138	144	190	327	452	575	600
%	-62.1	4.3	31.9	72.1	38.2	27.2	4.3
Î.-P.-É.	144	96	124	193	201	230	175
%	5.1	-33.3	29.2	55.6	4.1	14.4	-23.9
N.-É.	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 350	1 425
%	2.8	74.1	-15.5	20.7	32.4	-36.6	5.6
N.-B.	575	637	889	1 093	1 350	750	900
%	25.5	10.8	39.6	22.9	23.5	-44.4	20.0
QUÉ.	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	27 500	22 500
%	17.6	-6.0	12.2	63.9	34.1	19.2	-18.2
ONT.	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	36 500	34 000
%	31.9	9.4	10.6	-3.5	15.7	-2.8	-6.8
MAN.	902	212	503	601	1 041	950	900
%	71.2	-76.5	137.3	19.5	73.2	-8.7	-5.3
SASK.	1 019	623	754	1 032	1 218	1 300	1 100
%	25.6	-38.9	21.0	36.9	18.0	6.7	-15.4
ALB.	8 759	9 431	9 405	14 234	14 253	12 100	12 000
	24.3	7.7	-0.3	51.3	0.1	-15.1	-0.8
C.-B.	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	18 000	18 600
%	-32.6	-8.0	34.5	16.3	27.8	29.3	3.3
CAN.	57 778	59 469	66 707	79 660	95 199	*99 300	*92 200
%	13.3	2.9	12.2	19.4	19.5	4.3	-7.2

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	Jumelés	50	44	30	36	66	220	200
	En rangée	9	23	36	42	107	70	50
	Appartements	79	77	124	249	279	285	350
	Total	138	144	190	327	452	575	600
Î.-P.-É.	Jumelés	32	46	56	64	72	65	60
	En rangée	31	21	10	47	40	65	50
	Appartements	81	29	58	82	89	100	65
	Total	144	96	124	193	201	230	175
N.-É.	Jumelés	218	266	228	253	338	225	200
	En rangée	29	17	40	144	277	225	225
	Appartements	658	1 293	1 063	1 210	1 513	900	1 000
	Total	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 350	1 425
N.-B.	Jumelés	134	113	114	186	254	240	280
	En rangée	94	26	153	68	143	150	140
	Appartements	347	498	622	839	953	360	480
	Total	575	637	889	1 093	1 350	750	900
QUÉ.	Jumelés	1 586	1 291	1 309	1 855	2 432	2 700	2 200
	En rangée	1 184	858	869	964	773	1 000	800
	Appartements	7 174	7 197	8 311	14 376	19 859	23 800	19 500
	Total	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	27 500	22 500
ONT.	Jumelés	6 445	7 167	7 106	6 886	6 379	5 300	4 300
	En rangée	10 425	10 846	10 269	11 849	12 191	12 700	11 900
	Appartements	10 944	12 421	16 275	13 748	19 000	18 500	17 800
	Total	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	36 500	34 000
MAN.	Jumelés	90	52	51	68	88	120	90
	En rangée	151	63	84	76	62	70	70
	Appartements	661	97	368	457	891	760	740
	Total	902	212	503	601	1 041	950	900
SASK.	Jumelés	155	148	116	142	95	100	150
	En rangée	104	173	240	456	594	450	350
	Appartements	760	302	398	434	529	750	600
	Total	1 019	623	754	1 032	1 218	1 300	1 100
ALB.	Jumelés	1 570	1 518	1 957	2 869	2 567	2 750	2 950
	En rangée	1 424	1 545	1 779	2 531	2 859	2 350	2 350
	Appartements	5 765	6 368	5 669	8 834	8 827	7 000	6 700
	Total	8 759	9 431	9 405	14 234	14 253	12 100	12 000
C.-B.	Jumelés	816	885	916	1 225	1 353	1 725	1 800
	En rangée	1 444	1 675	1 686	2 305	3 297	3 725	3 900
	Appartements	5 318	4 410	6 770	7 365	9 272	12 550	12 900
	Total	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	18 000	18 600
CAN.	Jumelés	11 096	11 530	11 883	13 584	13 644	13 445	12 230
	En rangée	14 895	15 247	15 166	18 482	20 343	20 805	19 835
	Appartements	31 787	32 692	39 658	47 594	61 212	65 005	60 135
	Total	57 778	59 469	66 707	79 660	95 199	*99 300	*92 200

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	2 437	2 593	2 808	3 014	3 238	3 450	3 300
%	6,5	6,4	8,3	7,3	7,4	6,5	-4,3
Î.-P.-É.	1 184	1 206	1 234	1 221	1 146	1 200	1 200
%	5,2	1,9	2,3	-1,1	-6,1	4,7	0,0
N.-É.	8 827	8 577	9 441	10 243	9 221	9 200	8 800
%	9,6	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-0,2	-4,3
N.-B.	4 376	4 524	4 779	5 089	5 489	6 100	6 300
%	12,0	3,4	5,6	6,5	7,9	11,1	3,3
QUÉ.	52 381	57 002	65 962	67 179	67 481	70 180	67 370
%	10,6	8,8	15,7	1,8	0,4	4,0	-4,0
ONT.	148 659	147 158	162 318	177 406	184 457	197 000	190 000
%	7,4	-1,0	10,3	9,3	4,0	6,8	-3,6
MAN.	10 867	10 612	11 440	11 108	11 523	12 500	13 400
%	1,0	-2,3	7,8	-2,9	3,7	8,5	7,2
SASK.	8 053	7 552	7 971	7 933	7 698	8 000	8 500
%	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	3,9	6,3
ALB.	42 684	43 311	48 989	51 042	51 334	57 000	54 000
%	-1,6	1,5	13,1	4,2	0,6	11,0	-5,3
C.-B.	58 084	54 179	69 554	82 737	93 095	98 000	93 000
%	9,8	-6,7	28,4	19,0	12,5	5,3	-5,1
CAN.**	337 552	336 714	384 496	416 972	434 682	*462 600	*445 900
%	6,7	-0,2	14,2	8,4	4,3	6,4	-3,6

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	94 359	99 525	104 376	113 081	119 822	129 000	133 000
%	3,1	5,5	4,9	8,3	6,0	7,7	3,1
Î.-P.-É.	82 138	82 883	87 696	95 117	99 422	108 000	112 000
%	3,2	0,9	5,8	8,5	4,5	8,6	3,7
N.-É.	102 628	109 839	115 485	126 669	136 292	145 500	147 500
%	5,8	7,0	5,1	9,7	7,6	6,8	1,4
N.-B.	88 072	91 624	95 947	100 129	105 858	112 250	116 000
%	2,5	4,0	4,7	4,4	5,7	6,0	3,3
QUÉ.	106 487	110 284	114 660	130 913	152 042	167 250	178 000
%	3,2	3,6	4,0	14,2	16,1	10,0	6,4
ONT.	174 049	183 841	193 357	210 699	226 824	246 000	259 000
%	4,1	5,6	5,2	9,0	7,7	8,5	5,3
MAN.	86 423	87 884	93 192	96 531	106 788	119 000	128 000
%	0,0	1,7	6,0	3,6	10,6	11,4	7,6
SASK.	91 396	94 047	98 310	101 297	104 995	110 000	115 000
%	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	4,8	4,5
ALB.	139 621	146 258	153 737	170 253	182 845	195 000	206 000
%	5,1	4,8	5,1	10,7	7,4	6,6	5,6
C.-B.	215 283	221 371	222 822	238 877	259 968	289 500	308 000
%	1,5	2,8	0,7	7,2	8,8	11,4	6,4
CAN.**	157 634	163 420	171 076	188 904	207 199	*226 200	*238 300
%	3,7	3,7	4,7	10,4	9,7	9,2	5,3

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des 10 provinces

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,5	-0,2	3,3	1,2	1,8	1,7	0,5
Î.-P.-É.	1,5	5,3	2,0	1,8	2,6	0,5	1,0
N.-É.	2,4	2,7	0,9	1,2	1,7	2,4	1,8
N.-B.	3,3	1,8	0,0	3,3	-0,2	1,7	1,5
QUÉ.	2,3	2,4	1,1	3,4	1,6	1,7	1,8
ONT.	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	1,8	2,0
MAN.	1,3	2,2	0,6	1,6	0,3	0,7	1,3
SASK.	0,8	1,0	-2,6	2,0	1,0	0,4	1,3
ALB.	2,5	2,3	2,8	2,6	2,9	2,3	2,1
C.-B.	1,9	2,2	-0,3	1,6	2,5	2,2	2,0
CAN.	2,8	2,6	1,1	2,2	2,2	1,8	1,9

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2004-2005
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	16,9	16,7	16,1	17,0	16,7	16,1	15,8
Î.-P.-É.	14,4	12,0	11,9	12,1	11,0	11,3	11,3
N.-É.	9,6	9,1	9,7	9,7	9,3	9,0	8,7
N.-B.	10,2	10,0	11,2	10,5	10,6	10,1	9,7
QUÉ.	9,3	8,4	8,7	8,6	9,1	8,5	8,2
ONT.	6,3	5,7	6,3	7,1	7,0	6,9	6,7
MAN.	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	5,5	5,4
SASK.	6,1	5,2	5,8	5,6	5,6	5,3	5,0
ALB.	5,7	5,0	4,6	5,3	5,1	4,6	4,5
C.-B.	8,3	7,2	7,7	8,5	8,1	7,6	7,5
CAN.	7,6	6,8	7,2	7,6	7,6	7,3	7,1

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2004-2005
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,5	5,8	0,9	15,4	6,5	1,5	0,5
Î.-P.-É.	4,2	3,0	0,2	5,7	1,9	1,0	1,5
N.-É.	5,5	4,0	2,6	4,4	0,9	2,2	2,5
N.-B.	6,2	3,1	1,0	4,0	2,6	2,5	2,8
QUÉ.	6,2	4,7	1,8	4,0	1,6	2,9	3,2
ONT.	7,5	5,6	1,8	3,6	1,3	2,8	3,2
MAN.	1,6	4,6	1,2	2,1	1,4	2,8	3,0
SASK.	0,2	3,2	-0,7	-1,5	4,5	3,0	2,9
ALB.	1,4	5,7	2,7	1,5	2,2	4,5	3,8
C.-B.	3,2	4,8	-0,1	2,4	2,2	3,0	3,3
CAN.	5,5	5,3	1,9	3,3	2,0	3,0	3,4

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2003, prévisions de la SCHL 2004-2005
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	-3 384	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-1 050	-600
Î.-P.-É.	366	20	357	151	461	450	500
N.-É.	2 313	-564	-195	1 068	1 484	250	-250
N.-B.	35	-1411	-1 175	543	-761	650	300
QUÉ.	10 983	14 848	27 730	28 012	31 515	35 000	37 000
ONT.	109 972	151 099	162 871	134 176	101 198	98 500	102 000
MAN.	820	-377	-807	1 722	3 245	6 460	6 250
SASK.	-6 102	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-2 050	-1 750
ALB.	27 793	34 012	38 273	29 100	22 395	24 400	24 800
C.-B.	16 231	14 483	28 700	23 105	31 660	33 500	36 500
CAN.**	159 027	199 737	244 314	208 825	187 745	*196 110	*204 750

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2003, prévisions de la SCHL 2004-2005
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix S.I.A.* moyen	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2003	2 008	969	7,8	7 581	280 625	1,1
	2004 (P)	2 280	1 040	10,5	8 100	314 000	0,8
	2005 (P)	2 165	1 020	6,0	7 900	320 000	1,9
Vancouver	2003	15 626	5 382	3,3	39 022	329 447	2,0
	2004 (P)	19 500	5 700	5,0	40 000	370 000	2,5
	2005 (P)	20 000	5 800	4,5	38 000	390 000	2,5
Abbotsford	2003	1 056	634	n.d.	3 647	n.d.	2,5
	2004 (P)	1 180	680	n.d.	3 900	220 000	2,8
	2005 (P)	1 225	710	n.d.	3 700	233 000	2,6
Edmonton	2003	12 380	6 391	5,7	16 277	165 541	3,4
	2004 (P)	10 550	6 300	4,0	17 850	179 500	5,2
	2005 (P)	10 000	5 900	3,5	16 800	188 500	4,5
Calgary	2003	13 642	8 526	5,2	24 359	211 155	4,4
	2004 (P)	13 500	8 100	5,2	25 700	221 900	5,2
	2005 (P)	12 200	7 400	4,0	24 400	232 000	4,8
Saskatoon	2003	1 455	676	2,9	2 848	125 191	4,5
	2004 (P)	1 400	700	5,0	3 000	132 000	4,0
	2005 (P)	1 400	700	4,0	3 200	138 000	3,0
Regina	2003	889	521	6,2	2 640	104 419	2,1
	2004 (P)	1 180	600	6,5	2 800	110 000	4,0
	2005 (P)	800	500	6,0	2 900	115 500	3,5
Winnipeg	2003	2 430	1 641	3,7	10 201	108 812	1,3
	2004 (P)	2 450	1 800	6,2	11 000	122 000	1,4
	2005 (P)	2 450	1 700	7,8	11 800	132 500	1,7
Thunder Bay	2003	211	199	0,9	1 662	111 928	3,3
	2004 (P)	300	250	1,5	1 496	112 711	4,0
	2005 (P)	280	230	1,5	1 421	113 838	4,5
Sudbury	2003	306	296	0,9	2 191	117 441	3,6
	2004 (P)	360	350	1,5	2 410	121 904	3,9
	2005 (P)	380	330	1,5	2 507	124 954	4,2
Windsor	2003	2 237	1 632	0,1	5 300	152 000	4,3
	2004 (P)	2 470	1 600	0,2	5 600	162 000	4,8
	2005 (P)	2 155	1 500	0,3	5 000	167 000	4,9
London	2003	3 027	1 893	4,7	8 412	153 637	2,1
	2004 (P)	3 056	2 175	4,8	9 100	168 000	3,0
	2005 (P)	2 933	1 850	3,5	8 200	172 500	3,7
Kitchener	2003	3 955	2 663	3,3	5 310	188 905	3,2
	2004 (P)	3 730	2 350	3,5	5 800	204 500	3,6
	2005 (P)	3 525	2 200	3,4	5 700	219 000	3,2
St. Catharines-Niagara	2003	1 444	1 154	4,9	6 174	154 550	2,7
	2004 (P)	1 745	1 300	6,7	6 700	171 000	2,9
	2005 (P)	1 600	1 245	6,0	6 400	182 000	3,0
Hamilton	2003	3 260	1 743	6,2	12 807	197 744	3,0
	2004 (P)	3 950	1 800	6,4	13 300	215 000	3,0
	2005 (P)	4 150	1 850	6,5	13 500	225 000	2,5
Toronto	2003	45 475	19 626	4,3	79 371	293 327	3,8
	2004 (P)	43 000	20 500	5,5	84 000	314 000	4,5
	2005 (P)	39 500	18 000	6,0	82 000	330 000	5,5

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa	2003	3 907	3 074	n.d.	9 025	219 341	2,9
	2004 (P)	3 522	2 700	n.d.	9 700	240 000	3,2
	2005 (P)	3 340	2 600	n.d.	9 000	253 000	3,3
Kingston	2003	1 131	718	n.d.	3 651	159 694	1,9
	2004 (P)	750	650	n.d.	3 900	178 000	2,1
	2005 (P)	800	700	n.d.	4 100	190 000	2,5
Ottawa	2003	6 381	3 055	3,8	12 877	219 713	2,9
	2004 (P)	6 900	3 200	7,0	13 600	238 000	3,5
	2005 (P)	6 200	2 900	6,0	12 800	253 000	3,0
Gatineau	2003	2 801	1 507	3,5	4 602	129 933	1,2
	2004 (P)	2 750	1 600	3,8	4 800	145 000	1,8
	2005 (P)	2 450	1 450	3,0	4 300	152 000	2,3
Montréal	2003	24 321	10 360	6,2	35 323	185 883	1,0
	2004 (P)	28 000	10 500	7,0	37 000	212 000	1,5
	2005 (P)	24 000	9 100	6,0	35 000	228 000	2,0
Trois-Rivières	2003	635	346	n.d.	799	90 941	1,5
	2004 (P)	720	320	n.d.	830	100 000	2,0
	2005 (P)	600	250	n.d.	730	104 000	3,0
Sherbrooke	2003	1 070	511	n.d.	1 291	117 000	0,7
	2004 (P)	1 250	535	n.d.	1 250	131 000	1,7
	2005 (P)	1 000	475	n.d.	1 150	140 000	2,5
Québec	2003	5 599	2 674	9,1	6 292	125 958	0,5
	2004 (P)	5 800	2 750	7,0	6 400	140 000	1,0
	2005 (P)	5 200	2 650	5,0	6 300	151 000	1,8
Saguenay	2003	435	244	n.d.	1 014	94 625	5,2
	2004 (P)	290	220	n.d.	1 050	97 500	4,7
	2005 (P)	340	230	n.d.	1 085	100 000	4,2
Saint John	2003	580	405	2,9	1 636	106 473	5,2
	2004 (P)	530	440	2,0	1 650	115 000	4,8
	2005 (P)	550	440	3,0	1 675	119 000	4,5
Halifax	2003	3 066	1 483	4,1	5 813	162 486	2,3
	2004 (P)	2 550	1 475	4,2	5 550	177 000	3,0
	2005 (P)	2 450	1 300	4,6	5 250	179 000	2,7
St. John's	2003	1 604	1 213	4,4	3 119	121 292	2,0
	2004 (P)	1 750	1 225	5,5	3 250	131 000	2,5
	2005 (P)	1 650	1 150	4,5	3 100	135 000	3,5
Charlottetown	2003	483	310	1,0	506	118 188	3,4
	2004 (P)	490	325	3,5	525	125 000	4,5
	2005 (P)	415	275	3,0	500	128 000	3,5
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2003	161 414	79 846	4,8	313 750		2,2
	2004 (P)	165 953	81 185	5,5	330 261		2,8
	2005 (P)	153 758	74 455	5,2	318 418		3,2

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2004-2005
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2002:T4	2003:T1	2003:T2	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	214,4	210,4	215,5	232,0	232,0	231,9	252,8	n.d.
%	-3,0	-1,9	2,4	7,7	0,0	-0,0	9,0	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	210,9	220,9	202,2	229,2	226,2	225,5	232,7	237,6
%	3,2	4,7	-8,5	13,4	-1,3	-0,3	3,2	2,1
Mises en chantier, log. ind., en milliers	127,9	123,0	118,0	125,1	128,1	129,1	125,9	134,4
%	2,3	-3,8	-4,1	6,0	2,4	0,8	-2,5	6,8
Mises en chantier, log. coll., en milliers	83,0	97,9	84,2	104,1	98,1	96,4	106,8	103,2
%	4,7	18,0	-14,0	23,6	-5,8	-1,7	10,8	-3,4
Log. achevés, total, en milliers	54,3	40,8	47,8	55,7	55,0	45,3	48,6	61,6
%	-0,7	-24,9	17,3	16,4	-1,2	-17,6	7,3	26,7
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	113,4	114,6	115,9	117,3	119,0	120,4	122,6	n.d.
%	1,3	1,1	1,1	1,2	1,5	1,2	1,8	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	406,1	412,9	417,6	466,1	441,6	446,4	477,4	n.d.
%	1,6	1,7	1,1	11,6	-5,3	1,1	6,9	n.d.
Prix S.I.A.® moyen, $CAN, en milliers	194,2	200,9	203,7	208,9	215,0	220,8	225,5	n.d.
%	3,0	3,5	1,4	2,6	3,0	2,7	2,1	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,03	5,05	5,08	4,55	4,68	4,30	4,57	4,60
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,80	6,63	6,20	6,28	6,45	5,85	6,45	6,38
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	59,8	60,8	60,7	63,5	64,8	66,6	67,6	n.d.
%	1,9	1,6	-0,1	4,6	2,0	2,8	1,5	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	30,4	30,3	29,7	30,7	32,1	33,1	33,4	n.d.
%	2,1	-0,2	-2,1	3,4	4,7	3,1	0,9	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	21,0	21,8	22,5	22,9	23,3	24,0	24,0	n.d.
%	1,6	3,8	3,3	1,4	1,8	3,0	0,0	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,5	8,7	8,7	10,0	9,5	9,6	10,1	n.d.
%	1,4	2,8	-0,4	15,0	-5,1	1,1	5,2	n.d.
Déflateur, 1997=100	115,4	116,2	117,4	119,1	121,0	122,0	124,7	n.d.
%	1,5	0,7	1,0	1,5	1,6	0,8	2,2	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.